



# 113年度 桃園市自主更新教育訓練

## 事業計畫與權益要點

課程講師| 李漢崇

現 職|振皓工程顧問(股)公司協理

課程日期| 113.11.13(三)

# 簡報大綱

壹、都更條例#36事業計畫表明事項要點

貳、更新單元範圍、實施方式、同意比率、  
拆遷安置計畫、選屋原則、風險控管

參、共同負擔提列基準

# 講師簡歷

|                  |                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 現職               | 振皓工程顧問股份有限公司 協理                                                                 |
| 學歷               | 政治大學地政研究所碩士                                                                     |
| 私部門<br>資歷        | 振皓工程顧問股份有限公司經理<br>振皓工程顧問股份有限公司副理<br>振皓工程顧問股份有限公司助理規劃師                           |
| 公部門<br>委辦案<br>資歷 | 臺北市都市更新法宣團隊<br>臺北市都市更新處自辦公聽會出席代表<br>新北市都市更新處自辦公聽會/會員大會出席代表                      |
| 其他<br>經歷         | 都市計畫技師<br>臺北市危老推動師<br>112年度國土計畫專業訓練考試及格<br>出版『縱橫都市更新實用法典』<br>出版『秒懂都市更新-新制上手懶人包』 |

# 更新條例#36事業計畫表明事項要點

事計畫表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

- 一、計畫地區範圍
- 二、實施者
- 三、現況分析
- 四、計畫目標
- 五、與都市計畫之關係
- 六、處理方式及其區段劃分
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說
- 十、都市設計或景觀計畫
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫
- 十二、實施方式及有關費用分擔

- 十三、拆遷安置計畫
- 十四、財務計畫
- 十五、實施進度
- 十六、效益評估
- 十七、申請獎勵項目及額度
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
- 二十、實施風險控管方案
- 二十一、維護管理及保固事項
- 二十二、相關單位配合辦理事項
- 二十三、其他應加表明之事項



# 事業計畫內容章節(109年都市更新作業手冊)

| 事計表明事項                                                                                                                                             | 更新單元範圍                                                         | 實施方式                                                                                                                                                                  | 同意比率                                                                                              | 拆遷安置計畫                                                      | 選屋原則                                                                                                                                                                              | 風險控管 | 共同負擔 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| 基地現況                                                                                                                                               | 處理方式                                                           | 設計內容                                                                                                                                                                  | 財務計畫                                                                                              | 分配方式                                                        | 其他事項                                                                                                                                                                              |      |      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 辦理緣起與法令依據</li> <li>✓ 計畫地區範圍</li> <li>✓ 實施者</li> <li>✓ 計畫目標</li> <li>✓ 現況分析</li> <li>✓ 與都市計畫之關係</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 處理方式及其區段劃分</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 公共設施興修改善計畫</li> <li>✓ 整建或維護計畫</li> <li>✓ 申請容積項目及額度</li> <li>✓ 重建區段之土地使用計畫</li> <li>✓ 都市設計與景觀計畫</li> <li>✓ 保存或維護計畫</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 實施方式及有關費用分擔</li> <li>✓ 拆遷安置計畫</li> <li>✓ 財務計畫</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 分配及選配原則</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 公有財產之處理方式</li> <li>✓ 實施者風險控管方案</li> <li>✓ 維護管理及保固事項</li> <li>✓ 效益評估</li> <li>✓ 實施進度</li> <li>✓ 相關單位配合辦理事項</li> <li>✓ 其他應加表明事項</li> </ul> |      |      |

# 壹、辦理緣起與法令依據

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

### 簡要說明辦理更新的緣由

本更新單元位於桃園市中壢區中新東路( 8M 計畫道路 )、民權路( 10M 計畫道路 )、中明東路( 8M 計畫道路 )及義民路一段( 15M 計畫道路 )所圍之街廓內，基地位置距機場捷運延伸線 A22 站( 老街溪站 )約 200M，區位條件良好，對外交通便利。惟現況建築物屋齡已逾 30 年，耐震、消防等設備均不符合現行法令及其早期商場形式之格局已不符現行消費型態需求，致現況均已荒置無人使用與管理，土地使用未充分發揮其效能且恐有影響公共安全之虞，亟需透過都市更新改善整體環境品質。

爰此，為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，本案實施者( 股份有限公司 )依據「都市更新條例」之規定，逕行擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫、載明更新單元劃定基準，申請都市更新事業及權利變換計畫核定，據以實施都市更新事業。

### 二、法令依據

#### (一) 都市更新條例

本更新單元依據「都市更新條例」第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 37 條及第 48 條之規定，併送事業計畫及權利變換計畫，說明如下：

#### 1. 都市更新條例第 22 條 ➡ 逕送事業計畫

同意比例已達第 37 條規定者，.....，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

#### 2. 都市更新條例第 23 條 ➡ 申請自劃更新單元

未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依第 22 條規定，申請實施都市更新事業。

#### 3. 都市更新條例第 32 條 ➡ 事業計畫審議依據

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，爰本案於

民國 112 年 04 月 12 日於興南里福德祠活動中心( 桃園市中壢區興南里慈惠二街 45 號 )召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，並擬具事業計畫及權利變換計畫及公聽會會議紀錄。

#### 4. 都市更新條例第 37 條 ➡ 事業計畫送件門檻

事業計畫應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 9/10 同意者，其所有權人數不予計算。而本案私有土地及合法建築物面積同意比率均已超過 9/10，符合規定。

#### 5. 都市更新條例第 48 條 ➡ 權利變換計畫審議依據

本案採事業計畫及權利變換計畫併送辦理。

### (二) 桃園市都市更新單元劃定基準 說明自劃更新單元的檢討內容

本更新單元範圍未涉及其他建築基地之法定空地，且未使相鄰土地成為畸零地，另本更新單元非位於更新地區且非屬完整計畫街廓，範圍劃定係以計畫道路及地籍線為界，符合「桃園市都市更新單元劃定基準」之相關規定，爰依「都市更新條例」第 23 條之規定，申請劃定為更新單元，說明如下：

#### 1. 基地規模

本更新單元符合「桃園市都市更新單元劃定基準」第 2 點第 1 項第 2 款「街廓內臨接一條計畫道路或本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道，且土地面積達一千五百平方公尺以上者」。

#### 2. 劃定指標

本更新單元符合「桃園市都市更新單元劃定基準」第 8 點「合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所認定之結構安全性能評估，經本府認定者，得不受第 5 點第 1 款規定之限制」。本案合法建築物經結構性能評估結果未達最低等級，故得免檢討指標，其相關證明文件詳見附錄二。

# 貳、計畫地區範圍

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於桃園市中壢區中新東路(8M計畫道路)、民權路(10M計畫道路)、中明東路(8M計畫道路)及義民路一段(15M計畫道路)所圍之街廓內，距機場捷運延伸線A22站(老街溪站)約200M(詳圖2-1)。

### 二、更新單元範圍

## 需詳載所有地號與建號

本更新單元非位於桃園市政府公告劃定之更新地區且非屬完整計畫街廓，範圍劃定係以計畫道路及地籍線為界，包括桃園市中壢區 段 196、196-15、196-36、196-42、196-46、198-25、198-26、221-81、221-85 地號等 9 筆土地，土地面積合計為 1,751.00 m<sup>2</sup>。

更新單元範圍內之合法建築物為同地段 2274、2293、2331、2332、2333、2334、2335、2336、2337、2507、2508、2509、2510、2511、2512、2513、2514、2515、2516、2517、2518、2519、2520、2521、2522、2859、2860、2861、2862、2863、2864、2865、2866、2867、2868、2869、2870、2871、2872、2873、2874、2973、2974、2975、2976、2977、2978、2979、2980、2981、3495、3496、3497、3498、3499、3522、3523、3524、3525、3700、4471、4921、4956、5316、5318、5319、5320、5321、5322、5323、5332、6293、6510、9180、9181、9182、9335、9336、9337、9533、9645、10033、10085、12288、12305 建號等 85 筆建築物，樓地板面積合計為 2,300.04 m<sup>2</sup>(詳圖 2-2、圖 2-3)。

### 三、桃園市都市更新單元劃定基準

本更新單元範圍未涉及其他建築基地之法定空地，且未使相鄰土地成為畸零地，另本更新單元非位於更新地區且非屬完整計畫街廓，範圍劃定係以計畫道路及地籍線為界，符合「桃園市都市更新單元劃定基準」之相關規定，爰依「都市更新條例」第 23 條之規定，申請劃定為更新單元，說明如下：

### (一) 基地規模

本更新單元符合「桃園市都市更新單元劃定基準」第 2 點第 1 項第 2 款「街廓內臨接一條計畫道路或本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道，且土地面積達一千五百平方公尺以上者」。

### (二) 劃定指標

本更新單元符合「桃園市都市更新單元劃定基準」第 8 點「合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所認定之結構安全性能評估，經本府認定者，得不受第 5 點第 1 款規定之限制」。本案合法建築物經結構性能評估結果未達最低等級，故得免檢討指標，其相關證明文件詳見附錄二。

### 四、鄰地所有權人參與意願調查及結果

## 說明鄰地協調的結果

依「桃園市都市更新單元劃定基準」第 4 條之規定，因毗鄰土地屋齡已逾 30 年，實施者爰於 112 年 3 月 17 日召開相鄰土地協調會，並自同年 3 月 17 日起至 3 月 30 日止，共計 14 日，徵詢其所有權人意願。實際回收之參與更新意願書共計 4 份，2 份表示無參與本案更新之意願；2 份則表示有意願參與，惟其位置未毗鄰本更新單元，考量本案所有權人權益及更新推動可行性，故不予納入(詳圖 2-4 及附錄三)。

提醒：桃園市自劃更新單元**不得造成相鄰土地無法單獨建築**；若鄰地建物屋齡已達**30年**以上，應召開鄰地協調會徵詢參與更新之意願！

## 說明是否有造成畸零地

## 貳、計畫地區範圍

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔



圖 2-1 更新單元位置示意圖

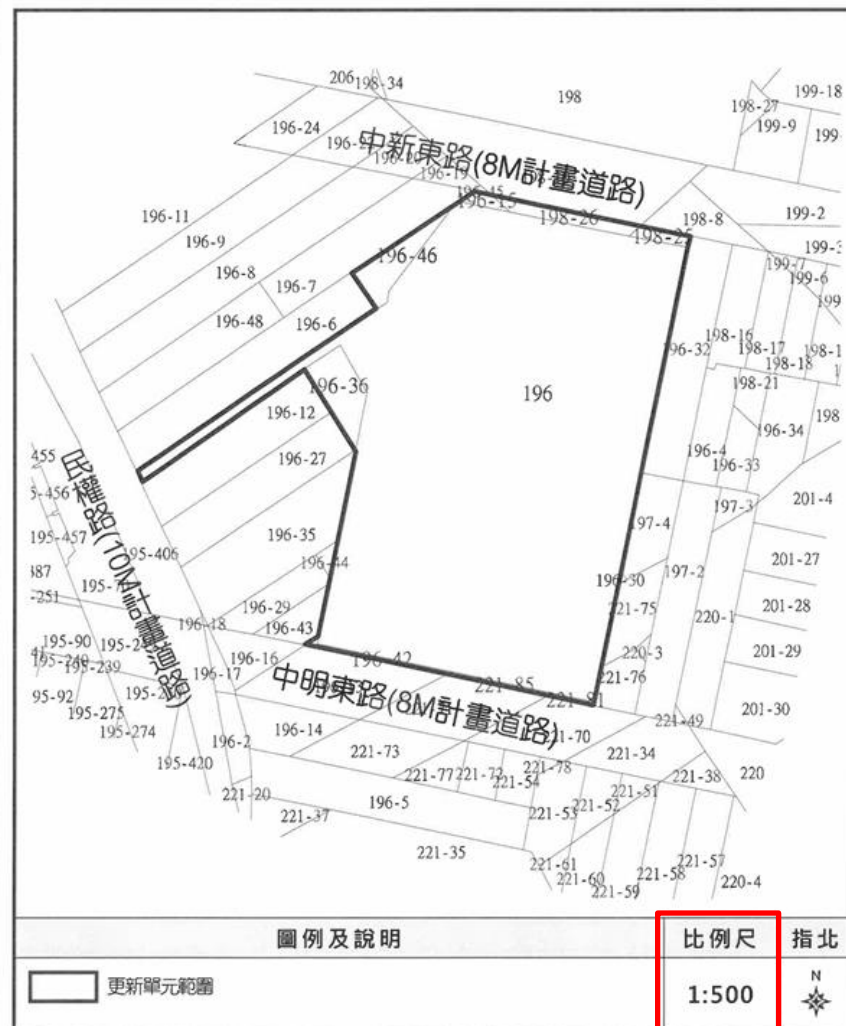


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



## 貳、計畫地區範圍

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔



圖 2-3 更新單元地形套繪圖

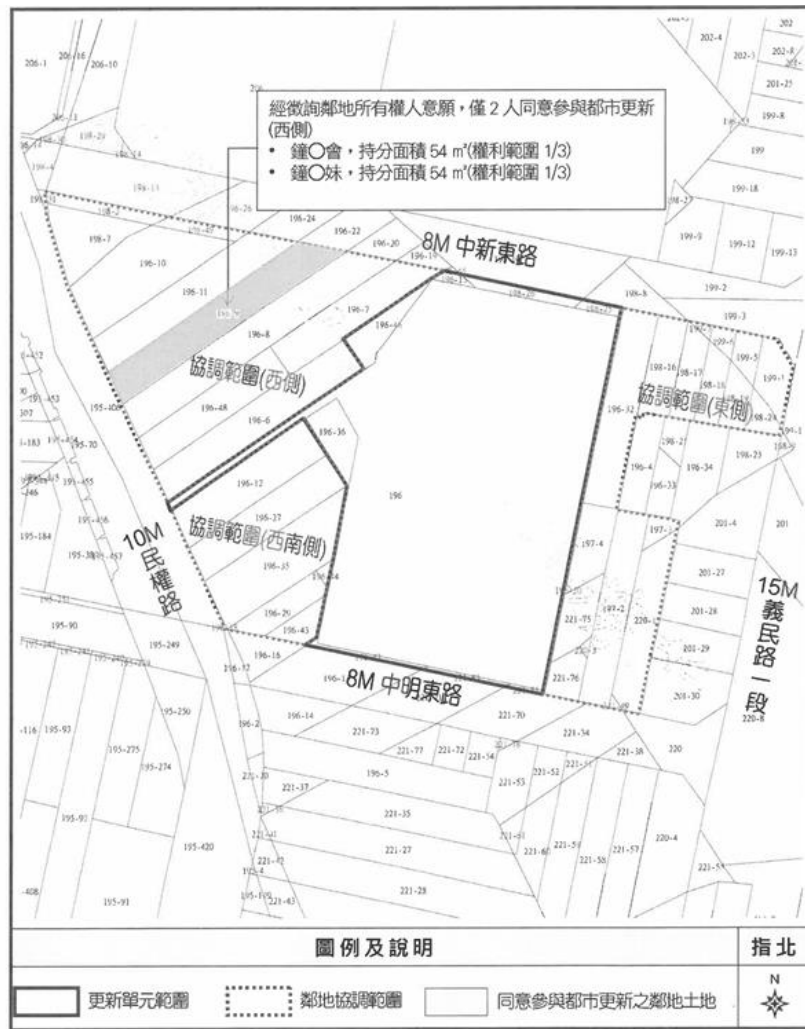


圖 2-4 鄰地協調範圍及結果示意圖

# 參、實施者

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 參、實施者

### 一、實施者基本資料

本案實施者為 {股份有限公司}，符合「都市更新條例」第 26 條，「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限」之規定（實施者相關證明文件詳附錄一）。

實 施 者： {股份有限公司}

負 責 人： { }

統一編號： { }

聯絡地址： { }

聯絡電話： { }

資本總額： { } 元

營業項目：投資興建公共建設業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新整建維護業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業、老人住宅業、家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業、建材批發業、產品設計業、其他設計業、特定專業區開發業、都市更新重建業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實 績： { }

依都市更新條例第36條第2項規定，實施者為事業機構時，須載明負責人、資本總額或實收資本額、營業項目及實績等內容！

依都市更新條例第26條規定，都市更新事業機構以依公司法設立之**股份有限公司**為限！

### 二、信託內容說明

為使本案都市更新事業順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記並保障融資銀行債權，本案依「都市更新條例」第 36 條第 3 項規定，委託「華泰商業銀行股份有限公司」辦理「不動產開發信託」及「資金信託」，作為本案風險控管機制（信託相關證明文件詳權利變換計畫附錄二）。

#### （一）不動產開發信託（節錄）

有辦理信託者，需摘述信託契約內容，建議須載明與風險控管機制有關的條文！

#### （二）資金信託（節錄）

# 伍、現況分析

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 一、土地及合法建築物權屬

### (一)土地權屬

✓ 說明內容：土地筆數、面積及人數。

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續)

| 編號 | 標示部      |     |                       | 所有權部 |              |                    |                       | 他項權利部 |         |              |                    |            | 備註                                                            |
|----|----------|-----|-----------------------|------|--------------|--------------------|-----------------------|-------|---------|--------------|--------------------|------------|---------------------------------------------------------------|
|    | 地段       | 地號  | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 登記次序 | 所有權人         | 權利範圍               | 持分面積(m <sup>2</sup> ) | 登記次序  | 權利種類    | 他項權利人        | 債務人                | 設定義務人      |                                                               |
| 1  | 三座屋段舊社小段 | 196 | 1,621.00              | 0562 | 周○○          | 公司共有<br>375/100000 | 6.08                  | —     | —       | —            | —                  | —          | (一般註記事項)主登記次序 562 至 565 為公司共有                                 |
|    |          |     |                       | 0563 | 周○○          | 公司共有<br>375/100000 | 6.08                  | —     | —       | —            | —                  | —          | (一般註記事項)主登記次序 562 至 565 為公司共有                                 |
|    |          |     |                       | 0564 | 周○○          | 公司共有<br>375/100000 | 6.08                  | —     | —       | —            | —                  | —          | (一般註記事項)主登記次序 562 至 565 為公司共有                                 |
|    |          |     |                       | 0565 | 周○○          | 公司共有<br>375/100000 | 6.08                  | —     | —       | —            | —                  | —          | (一般註記事項)主登記次序 562 至 565 為公司共有                                 |
|    |          |     |                       | 0566 | 華泰商業銀行股份有限公司 | 1959410/2100000    | 1,512.48              | 0061  | 最高限額抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | ○○建設股份有限公司，債務額比例全部 | ○○建設股份有限公司 | (一般註記事項)未曾同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。<br>(一般註記事項)主登記次序 562 至 565 為公司共有   |
|    |          |     |                       | 0567 | ○○建設股份有限公司   | 467/100000         | 7.57                  | —     | —       | —            | —                  | —          | 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 1 月 10 日登字第 8300 號辦理<br>委託人：○○建設股份有限公司 |
|    |          |     |                       | 0568 | 吳○○          | 325/700000         | 0.75                  | —     | —       | —            | —                  | —          | —                                                             |

### (二)合法建物權屬(無可免)

✓ 說明內容：建物筆數、座落位置、樓地板面積及人數。

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊

| 編號 | 標示部  |            |                     |      | 所有權部 |                                |      |                       | 他項權利部 |         |              |                    |            | 備註                                                             |
|----|------|------------|---------------------|------|------|--------------------------------|------|-----------------------|-------|---------|--------------|--------------------|------------|----------------------------------------------------------------|
|    | 建號   | 建物門牌       | 面積(m <sup>2</sup> ) | 坐落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人                       | 權利範圍 | 持分面積(m <sup>2</sup> ) | 登記次序  | 權利種類    | 他項權利人        | 債務人                | 設定義務人      |                                                                |
| 1  | 2274 | ○○○路○之○號○樓 | 97.39               | 196  | 0007 | 華泰商業銀行股份有限公司(信託委託人：○○建設股份有限公司) | 1/1  | 97.39                 | 0010  | 最高限額抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | ○○建設股份有限公司，債務額比例全部 | ○○建設股份有限公司 | 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 1 月 10 日登字第 8300 號辦理。<br>委託人：○○建設股份有限公司 |
| 2  | 2293 | ○○○路○之○號○樓 | 55.35               | 196  | 0006 | ○○建設股份有限公司                     | 1/1  | 55.35                 | 0004  | 最高限額抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | ○○建設股份有限公司，債務額比例全部 | ○○建設股份有限公司 |                                                                |
| 3  | 2331 | ○○○路○之○號○樓 | 54.43               | 196  | 0009 | 周○○                            | 1/1  | 54.43                 |       |         |              |                    |            |                                                                |

# 伍、現況分析

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## (三)公私有土地分布狀況(無公有土地可免)

- ✓ 說明內容：公、私有土地面積、人數佔更新單元之比例，並檢附公私有土地分布示意圖。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

| 土地權屬（管理機關） |          | 土地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 比率 (%)  | 人數<br>(人) | 比率 (%)  |
|------------|----------|---------------------------|---------|-----------|---------|
| 公有<br>土地   | 國有地      | 2,287.08                  | 12.20%  | 1         | 11.11%  |
|            | 縣(市)有地   | -                         | -       | -         | -       |
|            | 鄉(鎮市區)有地 | -                         | -       | -         | -       |
| 私有土地       |          | 16,466.74                 | 87.80%  | 8         | 88.89%  |
| 合計         |          | 18,753.82                 | 100.00% | 9         | 100.00% |

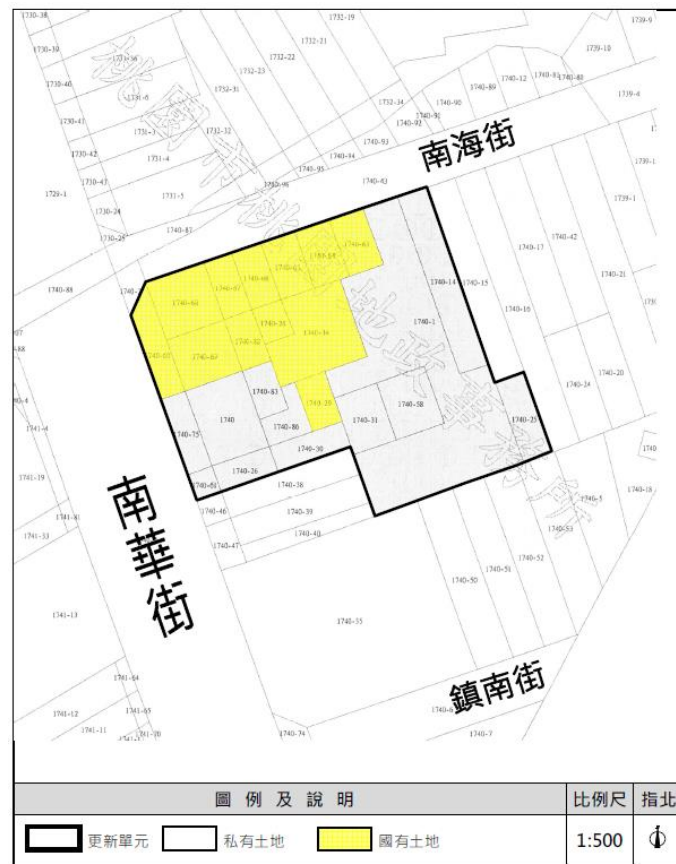


圖 5-1 更新單元公私有土地分布示意圖



# 伍、現況分析

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## (四)同意參與都市更新事業計畫比率計算

- ✓ 說明內容：同意參與事業計畫之比率說明，並檢附土地及建物同意清冊、同意書於附件冊。

表 5-1 同意參與更新事業計畫統計表

| 項目                        | 土地部分                  |             | 合法建物部分                |             |
|---------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
|                           | 面積 ( m <sup>2</sup> ) | 所有權人數 ( 人 ) | 面積 ( m <sup>2</sup> ) | 所有權人數 ( 人 ) |
| 全區總和 ( A=a+b )            | 1,751.00              | 44(註)       | 2,300.04              | 2           |
| 公有 ( a )                  | —                     | —           | —                     | —           |
| 私有 ( b=A-a )              | 1,751.00              | 44          | 2,300.04              | 2           |
| 排除總和 ( c )                | 6.81                  | 2           | —                     | —           |
| 計算總和 ( B=b-c )            | 1,744.19              | 42          | 2,300.04              | 2           |
| 同意數 ( C )                 | 1,650.05              | 1           | 2,283.99              | 1           |
| 同意比率 ( % ) ( C/B )        | 94.60%                | 2.38%       | 99.30%                | 50.00%      |
| 同意門檻<br>更新條例第 37 條第 1 項但書 | 90%                   | —           | 90%                   | —           |

# 伍、現況分析

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元位於中新東路（8M 計畫道路）以南、中明東路（8M 計畫道路）以北、義民路一段（15M 計畫道路）以西、及民權路（10M 計畫道路）東側所圍之街廓內，以商業使用為主，惟現況建物均荒廢已久不堪使用，土地利用率低。

### (二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內合法建築物為一棟 4 層樓老舊建築物，建物構造為鋼筋混凝土造，樓地板面積總計為 2,300.04 m<sup>2</sup>，屋齡已逾 30 年，且結構安全性評估結果未達最低等級（詳附錄四）（詳圖 5-1、表 5-4）。

### (三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

### (四) 違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

### (五) 古蹟及歷史建物保存

本更新單元範圍內及其相鄰街廓無涉及依「文化資產保存法」、都市計畫表明應予保存或有保存價值之建築。

## 三、附近地區土地使用現況

本更新單元鄰近老街溪河岸公園、新明國小、萬利市場及新明市場，周邊土地使用分區以住宅區及商業區為主，現況多為住宅及商業使用，且多為 5 層樓以下之老舊低矮建築物（詳圖 5-2）。

表 5-4 合法建築物現況情形彙整表

| 編號 | 建物門牌             | 建號   | 坐落地號 | 層數 | 層次 | 屋齡 | 構造別    | 建物面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------|------|------|----|----|----|--------|-----------------------|
| 1  | 中明東路 9 之 301 號三樓 | 2274 | 196  | 4  | 3  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 97.39                 |
| 2  | 中明東路 9 之 404 號   | 2293 | 196  | 4  | 4  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 55.35                 |
| 3  | 中明東路 9 之 311 號   | 2293 | 196  | 4  | 3  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 54.43                 |
| 4  | 中明東路 9 之 310 號   | 2332 | 196  | 4  | 3  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 56.87                 |
| 5  | 中明東路 9 之 306 號   | 2333 | 196  | 4  | 3  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 54.43                 |
| 6  | 中明東路 9 之 303 號   | 2334 | 196  | 4  | 3  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 56.94                 |
| 7  | 中明東路 9 之 403 號   | 2335 | 196  | 4  | 4  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 57.21                 |
| 8  | 中明東路 9 之 402 號   | 2336 | 196  | 4  | 4  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 77.26                 |
| 9  | 中明東路 9 之 302 號   | 2337 | 196  | 4  | 3  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 88.86                 |
| 10 | 中明東路 9 之 312 號   | 2507 | 196  | 4  | 3  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 60.00                 |
| 11 | 中明東路 9 之 313 號   | 2508 | 196  | 4  | 3  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 54.93                 |
| 12 | 中明東路 9 之 122 號   | 2509 | 196  | 4  | 1  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 6.30                  |
| 13 | 中明東路 9 之 158 號   | 2510 | 196  | 4  | 1  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 12.93                 |
| 16 | 中明東路 9 之 267 號   | 2513 | 196  | 4  | 2  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 12.10                 |
| 17 | 中明東路 9 之 103 號   | 2514 | 196  | 4  | 1  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 8.10                  |
| 18 | 中明東路 9 之 117 號   | 2515 | 196  | 4  | 1  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 10.81                 |
| 19 | 中明東路 9 之 116 號   | 2516 | 196  | 4  | 1  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 11.00                 |
| 20 | 中明東路 9 之 115 號   | 2517 | 196  | 4  | 1  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 11.00                 |
| 21 | 中明東路 9 之 146 號   | 2518 | 196  | 4  | 1  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 7.23                  |
| 22 | 中明東路 9 之 160 號   | 2519 | 196  | 4  | 1  | 46 | 鋼筋混凝土造 | 12.65                 |

有涉及文化資產保存法第15條規定者，應先函請文化局辦理文化資產評估！

詳細載明各類建築物之分布、構造與面積，俾利後續計算拆遷補償費

建議可比照危老，函詢文化局確認

# 伍、現況分析

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

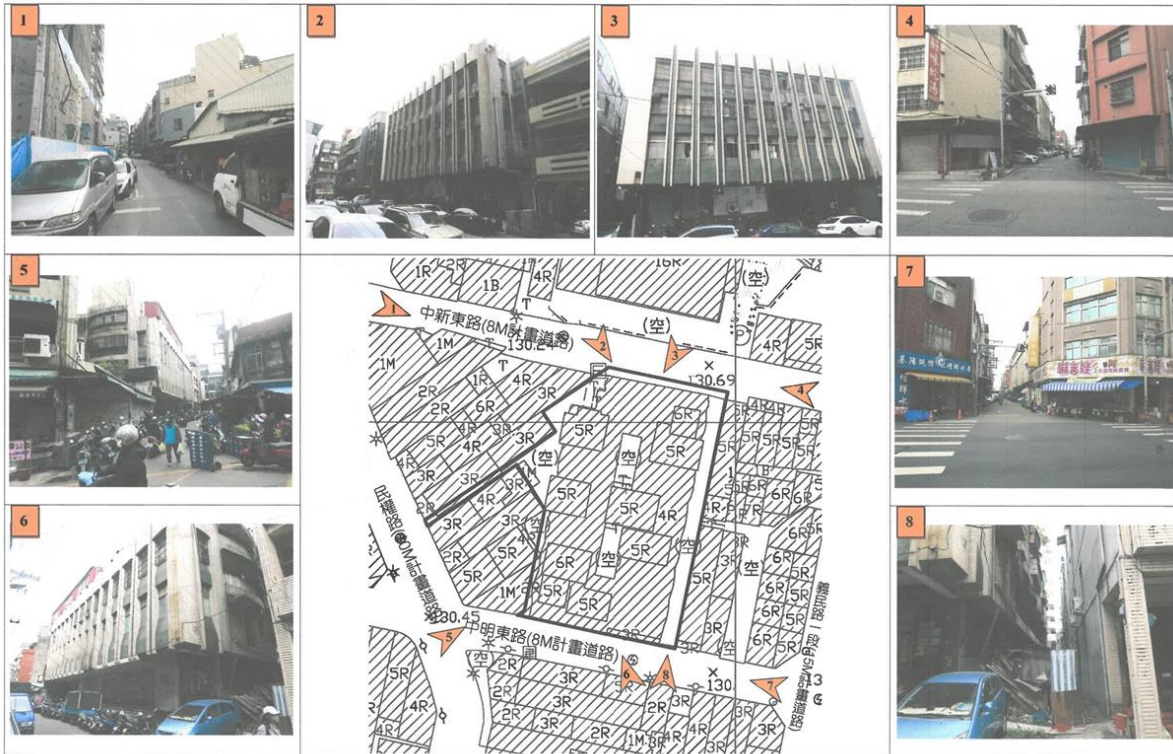


圖 5-2 更新單元周圍土地現況示意圖

- ✓ 從各個角度拍攝基地現況及周邊環境
- ✓ 於地形圖上標示各棟建築物的分布



圖 5-2 更新單元內建築物分布位置示意圖



圖 5-2 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖



# 伍、現況分析

## 事計表明事項

## 更新單元範圍

## 實施方式

## 同意比率

## 拆遷安置計畫

## 選屋原則

## 風險控管

## 共同負擔

### 四、公共設施現況

本更新單元周邊 500M 範圍內公共設施豐富多元，含學校用地、市場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、捷運車站用地、捷運車站用地（兼供鐵路用地使用）、道路用地（兼供捷運系統使用）及道路用地（兼供捷運車站使用）等多處公共設施用地，其中已開闢完成者包括文小七（新明國小）、文小七（新明國小）、文小七（中環國小）、文小七（新明國中）、文小七（中環國中）、文小七（中環國中）、市十四（第一市場）、市十四（第二市場）、市十四（光明公園）、公九（光明公園）、公十一（萬利公園）、公十二（新勝公園）、廣場用地、綠地、道路用地（兼供捷運系統使用）、道路用地（兼供捷運車站使用）及捷運車站用地係配合「臺灣桃園國際機場外捷運系統延伸至中環火車站建設計畫」A22 車站劃設，鄰里公園兼兒童遊樂場用地則尚未開闢（詳圖 5-3）。

### 五、附近地區交通現況

#### （一）道路系統現況

1. 高速公路：國道一號中環交流道距本更新單元車程約 7 分鐘，往北可通往內壢、蘆竹及南崁等地區，往南可通往楊梅及新竹等地區。
2. 主要道路：更新單元主要道路為中央西路一段（30M 計畫道路）、中央西路二段（30M 計畫道路）、明勝路（30M 計畫道路）、中環路（20M 計畫道路）、中正路（20M 計畫道路）、往東可前往八德地區，往北可前往青埔地區，往南可前往龍潭地區，或銜接民族路、經國路一號通往其他地區。
3. 次要道路：更新單元係以東側龍民路一段（15M 計畫道路）、中山路（15M 計畫道路）及民權路（10M 計畫道路）為次要道路，連接周邊主要道路及鄰里單元。

#### （二）大眾運輸系統

1. 大眾捷運系統：桃園機場捷運延伸線 A22 站（老街車站）位於中環區中環路。

表 5-5 更新單元周邊公車路線綜整表

| 編號 | 公車路線名稱       | 位置                                                                                                                 | 停靠路線                                                                                                                                        |
|----|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 大園路          | 1-18、116、170                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| 2  | 中山路          | 120                                                                                                                |                                                                                                                                             |
| 3  | 中環路          | L208                                                                                                               |                                                                                                                                             |
| 4  | 民權路          | 1A、118                                                                                                             |                                                                                                                                             |
| 5  | 老街/民權路       | 503、L208                                                                                                           |                                                                                                                                             |
| 6  | 河川教育路        | 132、133、5025、5026、5027、5027A、5030、5031、5032、5033、5035、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5077、5082                     |                                                                                                                                             |
| 7  | 捷運老街車站（中央西路） | 1A、118、703、5081、L208                                                                                               |                                                                                                                                             |
| 8  | 捷運老街車站（中環路）  | 120、5623、5623                                                                                                      |                                                                                                                                             |
| 9  | 第一市場         | 132、133、5006、5025、5026、5027、5027A、5030、5031、5032、5033、5035、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5077、5082、5623、5623B     |                                                                                                                                             |
| 10 | 第一銀行         | 132、133、701、5006、5025、5026、5027、5027A、5030、5031、5032、5033、5035、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5077、5082、5623、5623B |                                                                                                                                             |
| 11 | 第二公園         | 明勝路                                                                                                                | L208                                                                                                                                        |
| 12 | 新明國小         | 中正路                                                                                                                | 5025、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5077、5082                                                                                               |
| 13 | 新明國中         | 民權路                                                                                                                | L208                                                                                                                                        |
| 14 | 新明國小（明勝路）    | 中央西路二段                                                                                                             | 1A、118、703                                                                                                                                  |
| 15 | 新明國小（中環路）    | 明勝路                                                                                                                | 5081、L208                                                                                                                                   |
| 16 | 新明國中（明勝路）    | 民權路                                                                                                                | 9025、9025A                                                                                                                                  |
| 17 | 新明國中（中正路）    | 中正路                                                                                                                | 5025、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5077、5082                                                                                               |
| 18 | 新明國中（民權路）    | 民權路                                                                                                                | 132、133、701                                                                                                                                 |
| 19 | 新明國中（民權路）    | 民權路                                                                                                                | 5006                                                                                                                                        |
| 20 | 新明國中（民權路）    | 中央西路二段                                                                                                             | 1A                                                                                                                                          |
| 21 | 新明國中（民權路）    | 民權路                                                                                                                | 132、133、505、701、1862、1862A、1863、5025、5026、5027、5027A、5030、5031、5032、5033、5035、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5077、5082、9025、9025A、L217、L218 |
| 22 | 永珍           | 新街                                                                                                                 | 1-18、116、170                                                                                                                                |

資料來源：本計畫整理自桃園市公車資訊系統

中央西路一段路口，西南側鄰老街南，即更新單元北側約 230M，現況為已完工，僅尚未通車，預計於 2023 年 7 月通車，通車後往北可通往大蘆北地區，往南可通往中環，或轉乘臺灣鐵路通往桃園或新竹等地區。

2. 公車系統：更新單元周邊公車停靠站共計 23 處，行經 44 條路線，通往桃園、中環、內壢、大園等地區（詳圖 5-4、表 5-5）。

3. YouBike 微笑單車站點：更新單元周邊 YouBike 微笑單車（1.0）站點共計 7 處；周邊則有 YouBike 微笑單車（2.0）站點（詳圖 5-4、表 5-6）。

#### （三）停車空間現況

本更新單元周邊 500M 範圍內共 14 處路邊停車場，總計可提供 1,449 汽車停車位，另廣明路、中央西路一、二段及新明路、民族路、義明路、大同路、中環路、中山路、中正路部分路段皆有劃設路邊停車空間（詳圖 5-4、表 5-7）。

若屬需辦理交評的案件，應摘錄交評的分析內容！

表 5-6 更新單元周邊 YouBike 微笑單車站點綜整表

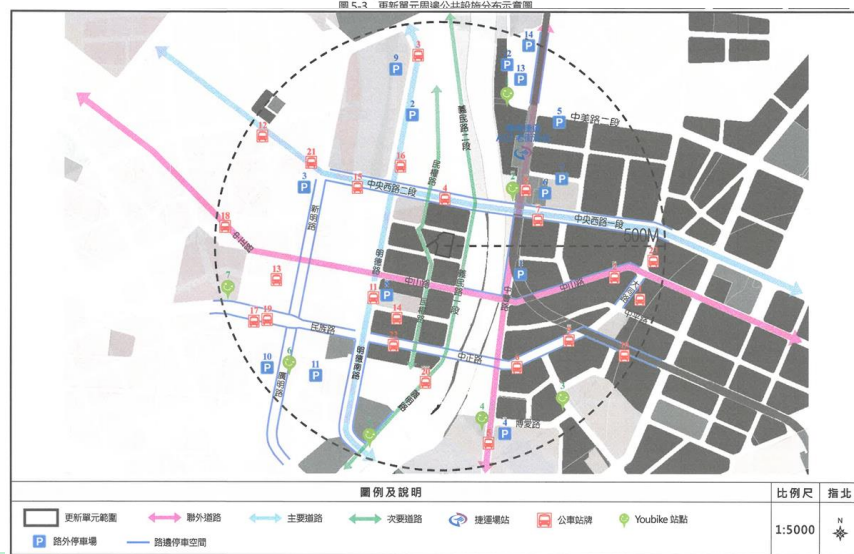
| 編號 | YouBike 站點名稱 | 位置               | 車種數（輛） |
|----|--------------|------------------|--------|
| 1  | 老街/民權路       | 中央西路二段 192 號旁    | 32     |
| 2  | 捷運老街車站（A22）  | 中環路與中央西路一段西側人行橫道 | 32     |
| 3  | 中環路          | 中環路 61 號旁        | 46     |
| 4  | 老街/民權路       | 中環路 58 號旁        | 36     |
| 5  | 新明路          | 義明路 105 號旁       | 46     |
| 6  | 廣明路          | 廣明路 78 號旁        | 40     |
| 7  | 新明路          | 民族路 109 號旁       | 38     |

資料來源：本計畫整理自桃園市 YouBike 微笑單車站點地圖

表 5-7 更新單元周邊停車場空間綜整表

| 編號 | 停車場名稱          | 位置             | 車位數（席） |
|----|----------------|----------------|--------|
| 1  | Times 中環中環路停車場 | 中環路 329 號      | 17     |
| 2  | Times 中環明勝路停車場 | 明勝路 198 號旁     | 41     |
| 3  | Times 中環新明路停車場 | 新明路 63 號       | 3      |
| 4  | 土地公停車場         | 橋梁一路 320 號     | 10     |
| 5  | 中環停車場          | 中環路 1 段 18 號旁  | 4      |
| 6  | 世貿中心停車場        | 中央西路一段 120 號   | 138    |
| 7  | 永興停車場          | 廣明路 37 巷 21 號旁 | 19     |
| 8  | 新明路停車場         | 明勝路 60 號       | 79     |
| 9  | 新明路小地下停車場      | 明勝路 211 號      | 272    |
| 10 | 廣明一停車場         | 廣明路與中環路 49 號旁  | 87     |
| 11 | 廣明二停車場         | 明勝路 65 號旁      | 494    |
| 12 | 新明路停車場老街車站     | 廣明路 65 號旁      | 101    |
| 13 | 廣明停車場          | 廣明路 36 號旁      | 42     |
| 14 | 廣明公有市場 24H 停車場 | 中環路 96 號       | 142    |
| 合計 |                |                | 1,449  |

資料來源：本計畫整理自桃園市停車場資訊系統



# 伍、現況分析

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 事權併送案件，摘錄估價報告書的內容！

### 六、房地產市場調查

#### (一) 不動產市場發展概況

##### 1. 市場需求概況

區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。區域環境內公共設施完善、交通便利、市容景觀良好，雖供給量及環境發展成熟，房地產需求仍頗殷切。

##### 2. 市場供給概況

區域環境屬市容老舊，建物多為三十年以上屋齡，以二至三層樓透天樓房及四至五層樓公寓為主，未來房地產市場將有賴都市更新及土地合建之推動。區域環境內近半年來有一至三處預售房屋公開推出，市場供給量平穩。

##### 3. 產品分析

區域環境沿主要道路兩側之建築物，主要供住宅及商業使用。區域環境附近預售房屋產品型態主要為住宅大樓及店面住宅大樓規劃。

#### (二) 不動產市場價格水準分析

1. 住宅新成屋市場平均建坪單價約每坪在 350,000 元至 400,000 元，惟影響價格因素視樓層、面積、採光、格局、臨路等條件而有所差異。

2. 區域環境內住宅市場市場需求與供給平穩，房地產市場價格預期近一年內價位仍維持穩定發展。

本更新單元周邊不動產主要產品型態為店面住宅大樓等，其不動產合理市場價格水準根據估價師事務所估價人員調查詳如表 5-8、圖 5-5 所示。



表 5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

| 案名    | 使用分區 | 構造 | 屋齡 | 建物門牌      | 成交樓層/總樓高 | 產品型態 | 建物面積(坪) | 車位面積(坪) | 成交總價(萬元) | 平均建坪單價(萬元/坪) | 停車位型態 | 車位單位價(萬元/個) | 價格日期     |
|-------|------|----|----|-----------|----------|------|---------|---------|----------|--------------|-------|-------------|----------|
| 忻津知   | 住宅區  | RC | 1  | 正大街39號14樓 | 14/15    | 住宅   | 38.54   | 11.07   | 1,588    | 36.90        | 坡道平面  | 165         | 111.9.29 |
| 深耕A21 | 住宅區  | RC | 2  | 中豐北路47號7樓 | 7/14     | 住宅   | 31.57   | 10.19   | 1,430    | 39.59        | 坡道平面  | 180         | 111.10.5 |
| 昭揚君龍  | 住宅區  | RC | 3  | 新榮街33號8樓  | 8/13     | 住宅   | 38.00   | 7.57    | 1,408    | 32.58        | 坡道平面  | 170         | 111.9.7  |

資料來源：本計畫整理自實價登錄網站及景瀚不動產估價師聯合事務所估價報告書整理

## 事計報核日或估價基準日一年內的案例



# 陸、與都市計畫之關係

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 陸、與都市計畫之關係

### 一、相關都市計畫

#### (一) 歷次都市計畫發布實施情形

本更新單元位於中壢平鎮都市計畫（原中壢平鎮都市計畫大修改計畫）範圍內，現行都市計畫為 109 年 6 月 17 日所發布實施之「變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）」案範圍內，歷年相關都市計畫內容簡述詳下表 6-1。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

| 計畫名稱                                               | 實施日期      | 函號                 | 與本案有關之內容概要             |
|----------------------------------------------------|-----------|--------------------|------------------------|
| 中壢平鎮都市計畫大修改計畫案                                     | 61.02.26  | 府建都字第 15650 號      | 擴大為都市計畫範圍，並劃設本基地為商業區。  |
| 變更中壢平鎮都市計畫大修改計畫（通盤檢討）案                             | 72.04.26  | 府建都字第 40546 號      | 維持商業區。                 |
| 變更中壢平鎮都市計畫大修改計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案                      | 82.07.17  | 府建都字第 133439 號     | 維持商業區。                 |
| 訂定中壢平鎮都市計畫（土地使用分區管制要點）案                            | 90.11.12  | 府建都字第 155084 號     | 訂定商業區建築率 80%、容積率 380%。 |
| 訂定中壢平鎮都市計畫（機捷捷運系統用地開發管制）或訂定土地開發管制要點（修訂增額容積率）案      | 107.07.09 | 府建都字第 1070159813 號 | 劃設本基地為增額容積範圍。          |
| 變更中壢平鎮都市計畫大修改計畫（機捷捷運系統用地開發管制）或訂定土地開發管制要點（修訂增額容積率）案 | 108.08.27 | 府建都字第 1080199882 號 | 修訂增額容積率規定。             |
| 擬定中壢平鎮都市計畫（土地使用分區管制要點）案                            | 109.06.17 | 府建都字第 1090144803 號 | 主計分區，並納入增額容積率規定。       |

| 計畫名稱                                  | 實施日期      | 函號                 | 與本案有關之內容概要                     |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案  | 109.06.17 | 府建都字第 1090139137 號 | 主計分區，維持商業區。                    |
| 變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第二階段）案  | 110.09.01 | 府建都字第 1100198843 號 | 未涉及本基地。                        |
| 變更桃園市計畫及增額容積率地區細則訂定土地開發管制要點（修訂增額容積率）案 | 110.12.27 | 府建都字第 1100306695 號 | 修訂增額容積率規定，現都市計畫圖規定增額容積率內容不再適用。 |
| 變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第三階段）案  | 111.01.14 | 府建都字第 1110001973 號 | 未涉及本基地。                        |

資料來源：本計畫整理

### (二) 現行主要計畫摘要

#### 1. 計畫範圍及目標

本計畫區東起內壢國小東側約 450 公尺處，西迄高速公路中壢交流道，南至台電舊仁愛電所南側約 80 公尺處，北臨中壢派出所，計畫面積 2,073.12 公頃；行政轄區主要為中壢區與平鎮區，小部分為八德區。

#### 2. 計畫目標年

以民國 115 年為計畫目標年。

#### 3. 人口及居住密度

計畫人口為 340,000 人，居住密度每公頃約 400 人。

#### 4. 土地使用分區計畫

計畫範圍內土地使用分區包括住宅區、住宅區(特)、商業區、商業區(附捷)、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、文教區、行政區、加油站專用區、倉庫專用區、倉儲批發特定專用區、電訊專用區、餐館、水利事業專用區、宗教專用區、河川區及農業區等 18 種分區，面積共計 1,538.22 公頃。

- ✓ 表列摘述歷次都市計畫內容與更新單元之關係。
- ✓ 檢討土地使用管制內容是否符合規定。
- ✓ 若位於更新地區，需檢討是否符合更新計畫之規定。
- ✓ 檢討與土地開發相關之法令，如：航高限制檢討、捷運禁限建範圍檢討、增額容積範圍檢討...等。

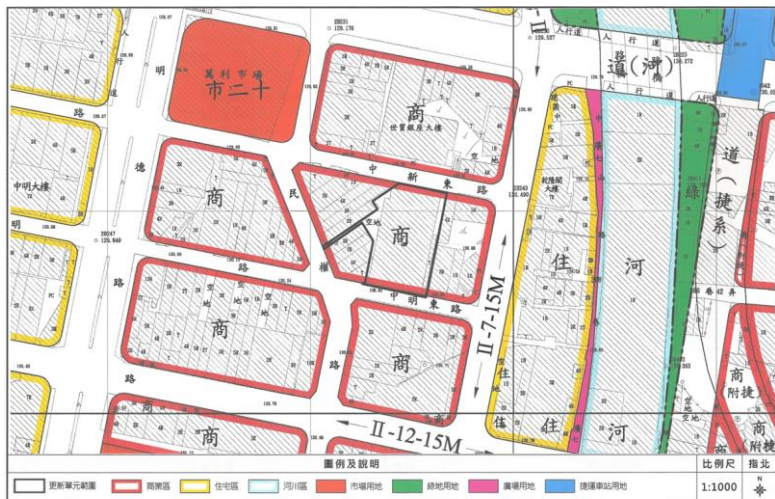


圖 6-1 更新單元現行都市計畫圖實況圖

# 陸、與都市計畫之關係

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 陸、與都市計畫之關係

### 一、相關都市計畫

#### (一) 歷次都市計畫發布實施情形

本更新單元位於中壢平鎮都市計畫(原中壢平鎮都市計畫擴大修訂計畫)範圍內，現行都市計畫為109年6月17日所發布實施之「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)」案範圍內，歷年相關都市計畫內容簡述詳下表6-1。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

| 計畫名稱                          | 實施日期      | 函號               | 與本案有關之內容概要            |
|-------------------------------|-----------|------------------|-----------------------|
| 中壢平鎮都市計畫擴大修訂計畫案               | 61.02.26  | 府建都字第15650號      | 擴大為都市計畫範圍，並劃設本基地為商業區。 |
| 變更中壢平鎮都市計畫擴大修訂計畫(通盤檢討)案       | 72.04.26  | 府建都字第40546號      | 維持商業區。                |
| 變更中壢平鎮都市計畫擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案  | 82.07.17  | 府建都字第133439號     | 維持商業區。                |
| 訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案       | 90.11.12  | 府建都字第155084號     | 訂定商業區建築率80%、容積率380%。  |
| 訂定中壢平鎮都市計畫(機捷捷運系統用地劃設)案       | 107.07.09 | 府建都字第1070159813號 | 劃設本基地為增額容積範圍。         |
| 變更中壢平鎮都市計畫擴大修訂計畫(機捷捷運系統用地劃設)案 | 108.08.27 | 府建都字第1080199882號 | 修訂增額容積規定。             |
| 擬定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案       | 109.06.17 | 府建都字第1090144803號 | 主總計分區，並納入增額容積規定。      |

| 計畫名稱                                 | 實施日期      | 函號               | 與本案有關之內容概要                   |
|--------------------------------------|-----------|------------------|------------------------------|
| 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案 | 109.06.17 | 府建都字第1090139137號 | 主總計分區，維持商業區。                 |
| 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案 | 110.09.01 | 府建都字第1100198843號 | 未涉及本基地。                      |
| 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案                 | 110.12.27 | 府建都字第1100306695號 | 修訂增額容積規定，現都市計畫圖規定增額容積內容不再適用。 |
| 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案 | 111.01.14 | 府建都字第1110001973號 | 未涉及本基地。                      |

資料來源：本計畫整理

### (二) 現行主要計畫摘要

#### 1. 計畫範圍及目標

本計畫區東起內壢國小東側約450公尺處，西迄高速公路中壢交流道，南至台電舊仁愛電所南側約80公尺處，北臨中壢派出所，計畫面積2,073.12公頃；行政轄區主要為中壢區與平鎮區，小部分為八德區。

#### 2. 計畫目標年

以民國115年為計畫目標年。

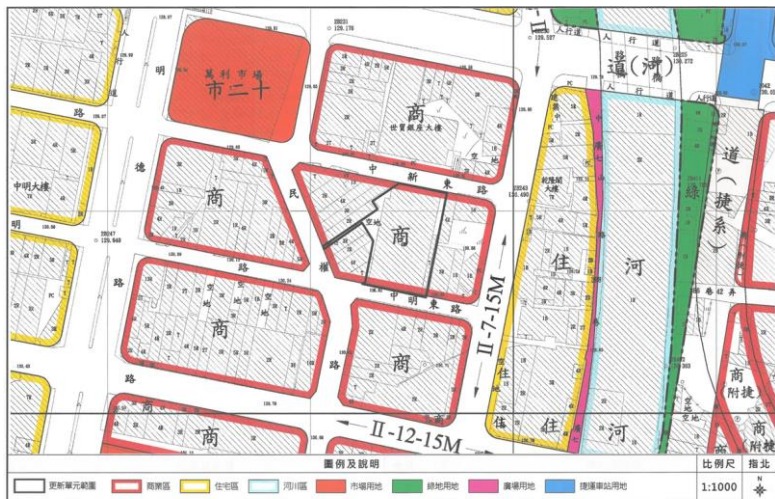
#### 3. 人口及居住密度

計畫人口為340,000人，居住密度每公頃約400人。

#### 4. 土地使用分區計畫

計畫範圍內土地使用分區包括住宅區、住宅區(特)、商業區、商業區(附捷)、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、文教區、行政區、加油站專用區、倉庫專用區、倉儲批發特定專用區、電信專用區、餐館、水利事業專用區、宗教專用區、河川區及農林區等18種分區，面積共計1,538.22公頃。

- ✓ 表列摘述歷次都市計畫內容與更新單元之關係。
- ✓ 檢討土地使用管制內容是否符合規定。
- ✓ 若位於更新地區，需檢討是否符合更新計畫之規定。
- ✓ 檢討與土地開發相關之法令，如：航高限制檢討、捷運禁限建範圍檢討、增額容積範圍檢討...等。



# 柒、處理方式及區段劃分/玖、整建或維護計畫

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元內現況座落建築物屋齡已逾 30 年，建物窳陋陳舊，耐震能力堪憂，爰依「都市更新條例」第 4 條之規定，全區採「重建」方式辦理，即拆除基地內現有建築物後重新建築，提升整體環境品質，強化防救災功能。

### 二、區段劃分

本更新單元內合法建築物屋齡已逾 30 年，考量現況建築物具迫切重建之必要性，且有危害公共安全之虞，故將全區皆劃分為「重建區段」，以重建方式辦理更新事業（詳圖 7-1）。

### 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施用地，且亦無相關公共設施興修或改善計畫。

### 玖、整建或維護計畫

本更新單元內現有建築物多窳陋陳舊，有危害公共安全之虞，爰依「都市更新條例」第 4 條規定，將全區劃為重建區段，辦理都市更新重建計畫；故案內無整建或維護計畫。

✓ 都市更新條例第4條規定，都市更新的處理方式包括重建、整建、維護，更新事業得以二種以上方式處理之。

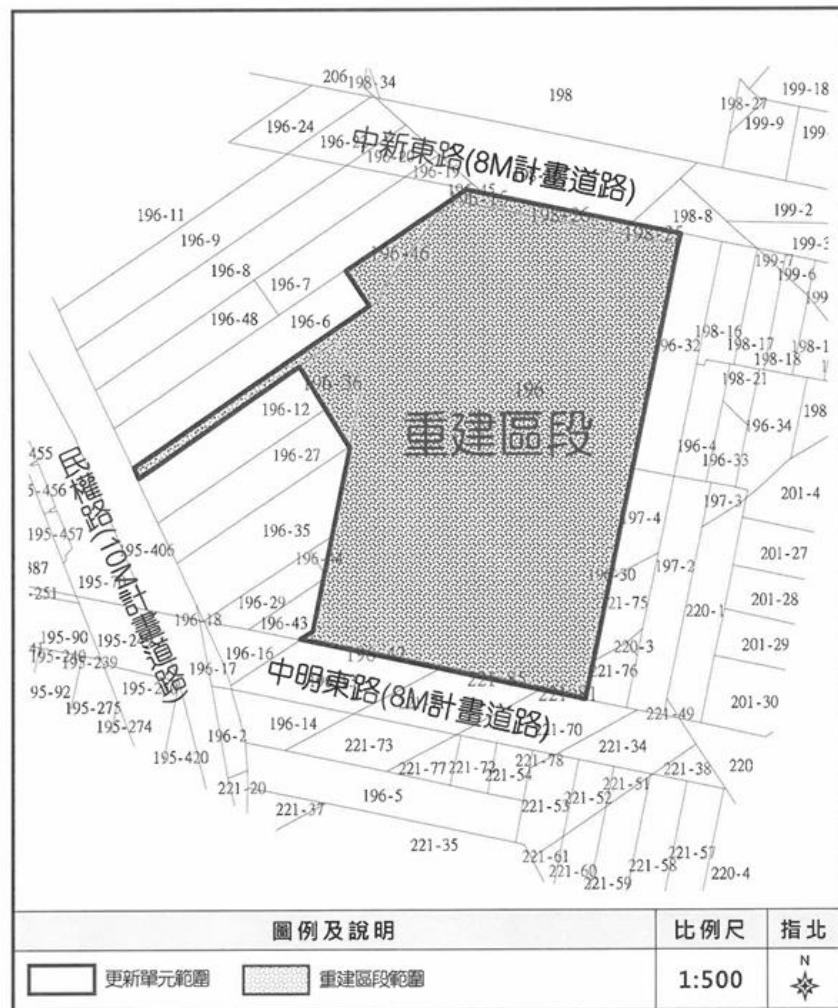


圖 7-1 更新單元區段劃分圖



# 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

### 一、興修或改善計畫

本案未申請協助取得及開闢範圍內或周邊公共設施用地之容積獎勵，惟已依「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」申請基準容積加給，故按規定調出基地更新後土地使用分區應變更為公共設施用地，並配合辦理捐贈等相關事宜。

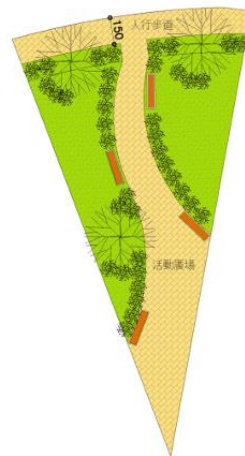
範圍內公共設施用地為新北市汐止區崇德段 1050 地號 1 筆土地（調出基地），土地面積計 208.83 m<sup>2</sup>（詳圖 8-1），預計變更為綠地用地，未來將於取得使用執照前完成地上物清除、工程開闢、產權捐贈及管理機關接管等事宜。

另公共設施開闢費及管理維護費得依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定納入共同負擔項目（金額詳事業計畫第拾捌章）。其中，管理維護費用應依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算，並於事業計畫核定前捐贈至新北市住宅及都市更新基金。

### 二、規劃設計

本綠地用地規劃設計採喬木、灌木、蔓性植栽、草花、地被植物及草皮搭配，以多樣性及複層式之植栽設計；照明採向下式光源照射方向，以避免造成光害及影響生態；另人行通道鋪面材料以平整、防滑、易維護為原則，規劃設計草案如圖 8-2，後續將於申請建造執照階段，檢具相關規劃圖說提送新北市政府綠美化環境景觀處審查核准，據以辦理相關工程施作事宜。

- ✓ 說明擬興關之範圍及公共設施項目。
- ✓ 說明預估興關之經費及後續管理維護經費。
- ✓ 檢附相關設計圖說，說明公共設施開闢之內容。



|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 淺灰色<br>高壓<br>透水磚 |  |  |
| 台北草              |  |  |
| 傢俱<br>休憩座椅       |  |  |



# 拾、申請容積獎勵項目及額度

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15修正)

✓ 需於計畫書檢附相關檢討內容

| 條次  | 獎勵內容                                                              | 獎勵上限                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| #5  | 原容積高於法定容積(實施容積管制前)                                                | 原容積或基準容積10%                    |
| #6  | 主管機關通知應限期拆除之危險建物/耐震初評未達最低等級                                       | 10% / 8%                       |
| #7  | 提供指定之社福或公益設施，且產權捐贈予公有(不計容積)                                       | 30%                            |
| #8  | 協助取得及開闢範圍內或周邊公共設施                                                 | 15%                            |
| #9  | 1.古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群保存維護(不計容積)<br>2.都市計畫表明應保存或有保存價值之建物(不計容積)      | 1.依實際保存面積×1.5倍<br>2.依實際保存面積×1倍 |
| #10 | 綠建築/智慧建築                                                          | 10%/8%/6%/4%/2%                |
| #11 | 鑽石級/黃金級/銀級/(銅級/合格級)-(依更新條例#7第1項第3款實施，且面積未達500m <sup>2</sup> 始得申請) |                                |
| #12 | 無障礙標章/新建住宅性能評估無障礙環境第一級/第二級                                        | 5%/4%/3%                       |
| #13 | 耐震設計標章/新建住宅性能評估結構安全性能第一級/第二級/第三級                                  | 10%/6%/4%/2%                   |
| #14 | 本法修正施行後10年內申請事業計畫報核                                               | 更新地區5%/非更新地區3.5%               |
| #15 | 一個完整街廓                                                            | 5%                             |
|     | 面積3000m <sup>2</sup> 以上未滿10000m <sup>2</sup>                      | 5% · 每增100m <sup>2</sup> +0.3% |
|     | 面積10000m <sup>2</sup> 以上                                          | 30%                            |
| #16 | 更新前戶數20戶以上且100%同意採協議合建方式辦理                                        | 5%                             |
| #17 | 處理佔有他人土地舊違章建築戶(85年8月15日興建完成者為限)                                   | 20%                            |

# 拾、申請容積獎勵項目及額度

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正)

| 條次        | 獎勵內容                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                               |  | 獎勵上限    |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|------|------------|--------------|-----|-------------------|-----|----------------|-----|-----|
| #2        | 1.事業計畫報核時，私有土地及合法建物人數與面積高過9/10同意<br>2.私有土地與合法建築物人數達10人以上<br>3.私有土地與合法建築物所有權人持有年限達5年以上超過1/2 |                                                                                                                                                                                                                               |  | 5%      |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
| #3        | 1.沿計畫道路、公共設施用地或指定建築線之現有巷道留設2公尺以上步道式開放空間，且具延續性<br>2.退縮寬度應比都市計畫土管規定退縮寬度再加1公尺以上始得申請           | <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td rowspan="3">沿街步道式開放空間</td><td>留設淨寬度未達三點五公尺</td><td>1</td></tr><tr><td>留設淨寬度三點五公尺以上未達五公尺</td><td>1.2</td></tr><tr><td>留設淨寬度五公尺以上至十公尺</td><td>1.5</td></tr></table> |  | 項目      |                     | 獎勵係數 | 沿街步道式開放空間  | 留設淨寬度未達三點五公尺 | 1   | 留設淨寬度三點五公尺以上未達五公尺 | 1.2 | 留設淨寬度五公尺以上至十公尺 | 1.5 | 15% |
| 項目        |                                                                                            | 獎勵係數                                                                                                                                                                                                                          |  |         |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
| 沿街步道式開放空間 | 留設淨寬度未達三點五公尺                                                                               | 1                                                                                                                                                                                                                             |  |         |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
|           | 留設淨寬度三點五公尺以上未達五公尺                                                                          | 1.2                                                                                                                                                                                                                           |  |         |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
|           | 留設淨寬度五公尺以上至十公尺                                                                             | 1.5                                                                                                                                                                                                                           |  |         |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
| #4        | 1.留設無頂蓋街角廣場<br>2.應設於街道轉角處，且面積不得小於36m <sup>2</sup> ，最短邊長不得小於6公尺                             | <table><tr><td rowspan="2">無頂蓋街角廣場</td><td>面積三十六平方公尺以上未達五十平方公尺</td><td>1.2</td></tr><tr><td>面積五十平方公尺以上</td><td>1.5</td></tr></table>                                                                                          |  | 無頂蓋街角廣場 | 面積三十六平方公尺以上未達五十平方公尺 | 1.2  | 面積五十平方公尺以上 | 1.5          | 15% |                   |     |                |     |     |
| 無頂蓋街角廣場   | 面積三十六平方公尺以上未達五十平方公尺                                                                        | 1.2                                                                                                                                                                                                                           |  |         |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
|           | 面積五十平方公尺以上                                                                                 | 1.5                                                                                                                                                                                                                           |  |         |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
| #5        | 四層以上合法建築物屋齡達30年以上，且無設置電梯設備                                                                 |                                                                                                                                                                                                                               |  |         |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
|           | 基準容積≤260%                                                                                  | 五層樓以上                                                                                                                                                                                                                         |  | 15%     |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
|           |                                                                                            | 四層樓                                                                                                                                                                                                                           |  | 10%     |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
|           | 基準容積>260%                                                                                  | 五層樓以上                                                                                                                                                                                                                         |  | 9%      |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |
|           |                                                                                            | 四層樓                                                                                                                                                                                                                           |  | 6%      |                     |      |            |              |     |                   |     |                |     |     |

# 拾、申請容積獎勵項目及額度

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正)

| 條次                                            | 獎勵內容                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 獎勵上限                                          |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|-----------|----------|----------|----------|------------|----------|--------|----------|--------------|
| #6                                            | 1.三層樓以下合法建築物，屋齡達30年以上且無電梯設備<br>2.基地面積超過更新單元面積1/2 |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5%                                            |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
| #7                                            | 更新單元內土地及合法建築物人數達附表規定                             | <table><tr><th>產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之人數(含門牌戶+土地所有權人+建物所有權人)÷3</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>二十五以上未滿五十</td><td>基準容積百分之四</td></tr><tr><td>五十以上未滿一百</td><td>基準容積百分之六</td></tr><tr><td>一百以上未滿一百五十</td><td>基準容積百分之八</td></tr><tr><td>一百五十以上</td><td>基準容積百分之十</td></tr></table> | 產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之人數(含門牌戶+土地所有權人+建物所有權人)÷3 | 獎勵額度 | 二十五以上未滿五十 | 基準容積百分之四 | 五十以上未滿一百 | 基準容積百分之六 | 一百以上未滿一百五十 | 基準容積百分之八 | 一百五十以上 | 基準容積百分之十 | 10%/8%/6%/4% |
| 產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之人數(含門牌戶+土地所有權人+建物所有權人)÷3 | 獎勵額度                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
| 二十五以上未滿五十                                     | 基準容積百分之四                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
| 五十以上未滿一百                                      | 基準容積百分之六                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
| 一百以上未滿一百五十                                    | 基準容積百分之八                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
| 一百五十以上                                        | 基準容積百分之十                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
| #8                                            | 捐贈都市發展基金                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20%                                           |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
| #10                                           | 申請跨街廓容積調派專案者，調出基地舊建物整修再利用，並承諾經營10年以上             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
|                                               | 250m²≤樓地板面積<500m²                                |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5%                                            |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
|                                               | 500m²≤樓地板面積<1000m²                               |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10%                                           |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
|                                               | 1000m²≤樓地板面積<2000m²                              |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15%                                           |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |
|                                               | 樓地板面積≥2000m²                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20%                                           |      |           |          |          |          |            |          |        |          |              |

# 拾、申請容積獎勵項目及額度

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

基地面積

2,000m<sup>2</sup>

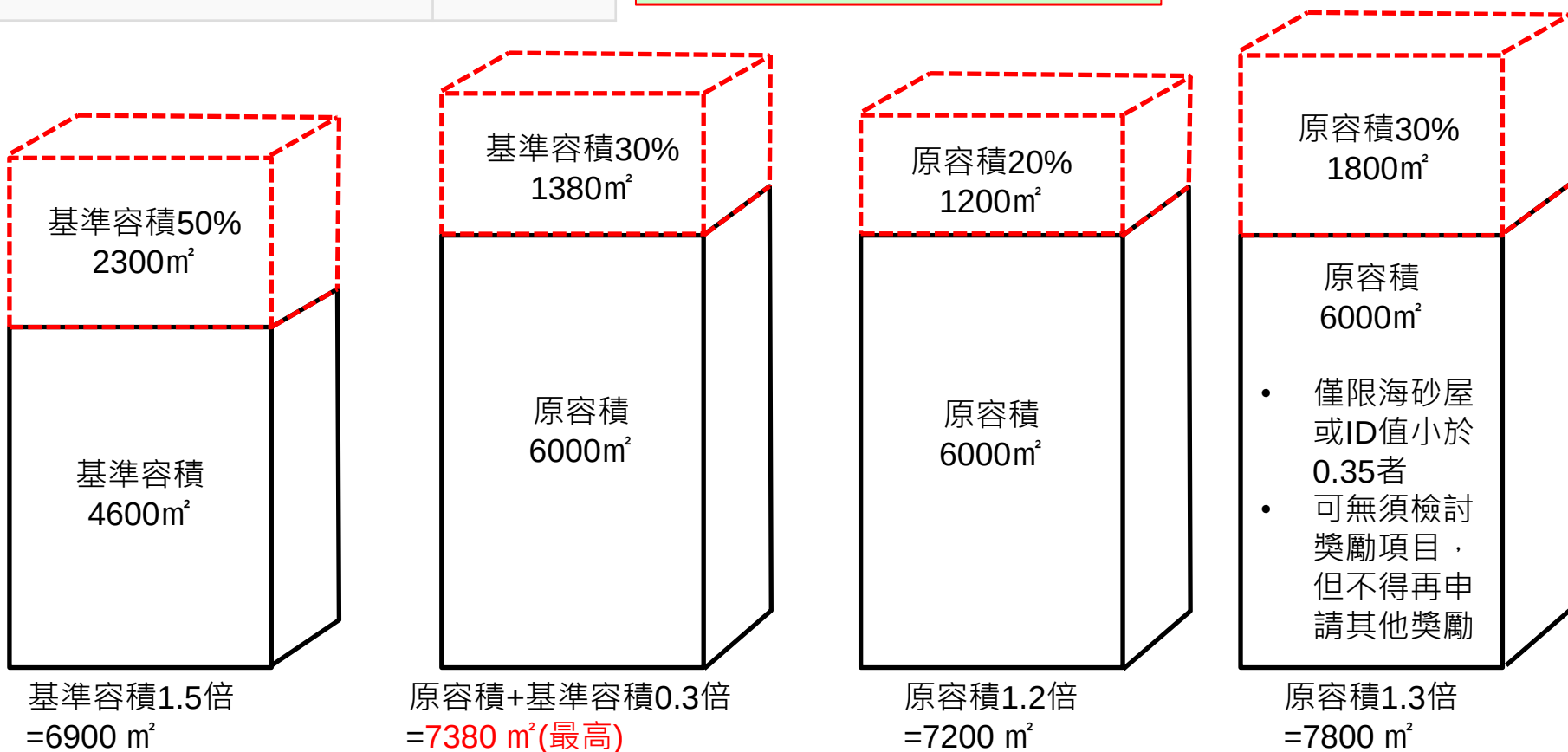
基準容積(以桃園區住宅區容積率230%計算)

4,600m<sup>2</sup>

原容積

6,000m<sup>2</sup>

- ✓ 更新條例#65近期三讀通過，只要實施容積管制前興建完成或**申請建造執照者**均可適用！
- ✓ 桃園實施容積管制時間 88.06.18





# 補充資料

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

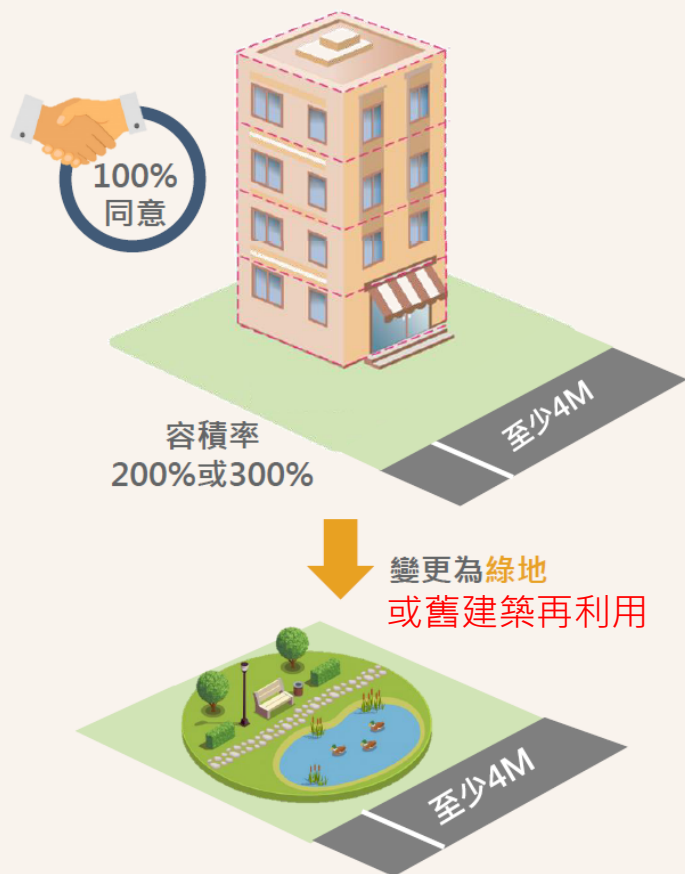
選屋原則

風險控管

共同負擔

桃園市政府辦理跨街廓都市更新容基調派專案計畫(112.07.01至116.06.30止)

## 申請條件及限制 [調出基地]



### 必要條件

1



位於住宅、商業或工業區之建築基地

2



臨接4M以上計畫道路、或現有巷道

3



每處面積應200 m<sup>2</sup> 多處調出基地亦同

4



應與調入基地為同一都市更新單元

### 限制條件

- ① 建築基地不得包含現有巷道或現有通路。
- ② 不得造成畸零地。但毗鄰地主確實不願參與更新，且經審議會同意者，不在此限。

### 特殊條件

不受必要條件1~3之限制

- ① 因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，經本府認定亟需重建
- ② 經耐震詳評屬應立即辦理拆除、結構修復
- ③ 同一使照範圍內有海砂屋或輻射屋，經本府認定應拆除或補強

# 補充資料

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

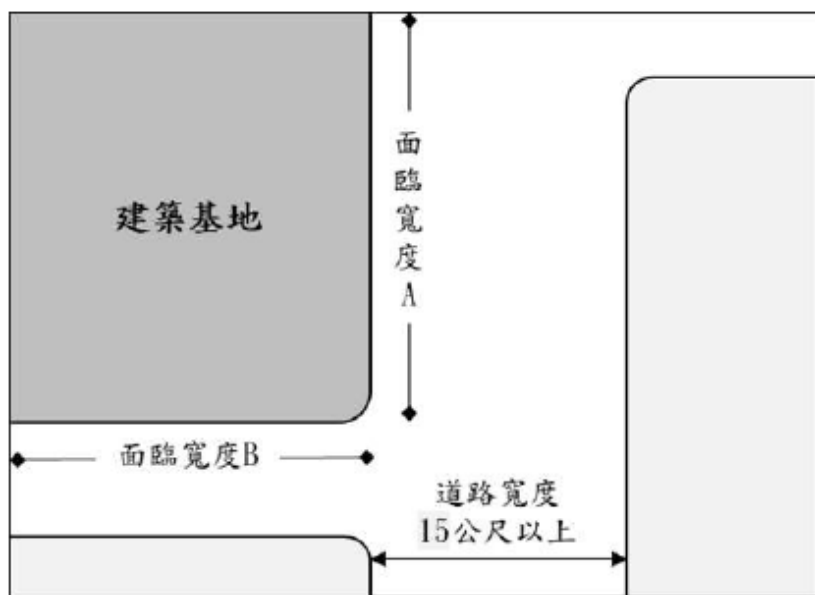
選屋原則

風險控管

共同負擔

桃園市政府辦理跨街廓都市更新容基調派專案計畫(112.07.01至116.06.30止)

## 申請條件及限制 [調入基地]



1. 建築基地臨接面前15公尺道路A之寬度 $\geq B$
2. 建築基地臨接面前道路之寬度 $A+B \geq 15$ 公尺

### 必要條件

1



同意比率應達都市更新條例§37規定

2



與調出基地同一主計範圍內之住宅區、商業區或工業區

3



- ① 2,000 m<sup>2</sup>
- ② 單元劃定所指之完整街廓

4



臨接 15 M 以上計畫道路，且道路面寬連續達 15 M 以上

啟用 Windows  
移至 [設定] 以啟用 Windows

# 補充資料

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

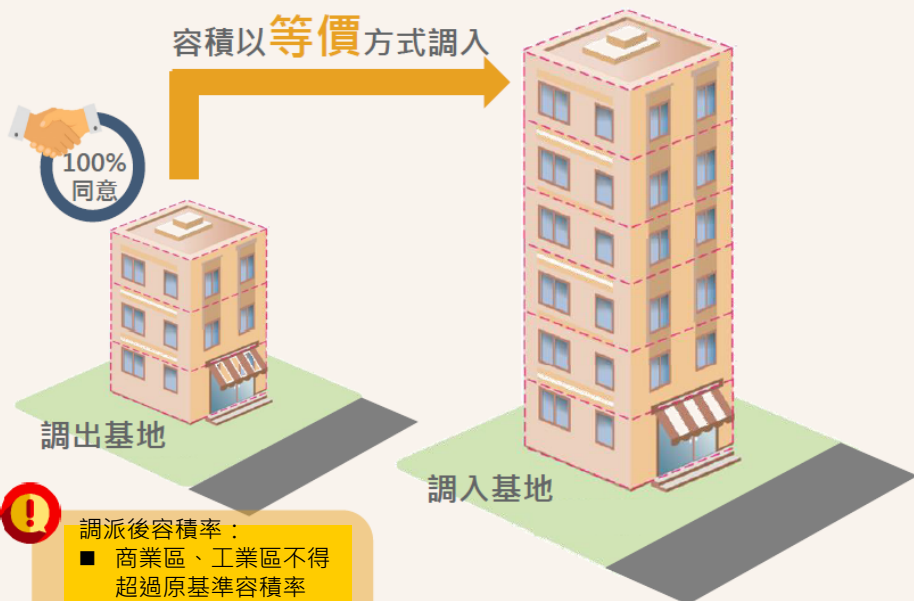
選屋原則

風險控管

共同負擔

## 桃園市政府辦理跨街廓都市更新容基調派專案計畫(112.07.01至116.06.30止)

### 調派機制

容積以**等價**方式調入

調派後容積率：

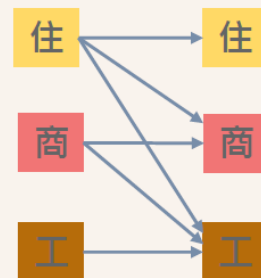
- 商業區、工業區不得超過原基準容積率20%
- 住宅區不得超過原基準容積率30%

### 共同限制條件

基地不得位於：

1. 依山坡地保育利用條例劃定之山坡地
2. 已與捷運系統用地聯合開發者

### 使用分區調派限制



### 其他規定

- ① 公共設施管維費應依「新北公益性設施管維費要點」規定提列
- ② 調出基地捐贈公共設施之開闢費及管維費，得納入共同負擔

調派後之基準容積加計各項獎勵、增額容積及容積移轉之總和，應符合都市計畫法桃園市施行細則第42條及各該都市計畫土管之規定！

# 補充資料

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

桃園市政府辦理跨街廓都市更新容基調派專案計畫(112.07.01至116.06.30止)

## (一) 捐贈公共設施用地

$$\text{調入基地移入之容積} = \text{調出基地之土地面積} \times \text{調出基地之基準容積率} \times \frac{\text{事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價} \div \text{調出基地之基準容積率}}{\text{事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價} \div \text{調入基地之基準容積率}}$$

## (二) 舊建築物再利用

$$\text{調入基地移入之容積} = \text{調出基地之土地面積} \times \text{調出基地之基準容積率} \times \frac{\text{事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價} \div \text{調出基地之基準容積率}}{\text{事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價} \div \text{調入基地之基準容積率}} \times \frac{\text{調出基地之未使用容積率}}{\text{調出基地之基準容積率}}$$



# 補充資料

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 桃園市防災都更專案計畫(113.08.21至116.12.31止)

### (一) 適用對象

- 1.應符合桃園市都市更新單元劃定基準且面積達1000平方公尺以上或依主管機關劃定之更新單元辦理。
- 2.屬市府建管處列管危險建築物標的清冊之建築物：
  - (1)列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物
  - (2)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第3條規定之合法建築物
  - (3)列管有案之老舊危險複合用途建築物
  - (4)震損列管之紅單建築物
- 3.與前款同一使照範圍之建築物亦得適用。
- 4.應臨接8公尺以上之計畫道路或指定建築線之現有巷道。
- 5.得納入毗鄰土地合併開發，惟容積應依相關規定分別核算。

# 補充資料

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 桃園市防災都更專案計畫(113.08.21至116.12.31止)

### (二) 獎勵內容

- 1.得以基準容積2倍或原容積1.5倍採都市更新方式重建，但不得再以其他方式增加容積。
- 2.併同事業計畫，依都市更新條例第35條及都市計畫法規定申請擬定或變更細部計畫。

### (三) 設計規範

- 1.應依各該都市計畫土管規定退縮，並應於核發建照前經都市設計審議通過。
- 2.應取得綠建築標章(含能效標示)銀級及耐震設計標章。

### (四) 其他規範

- 1.以權利變換方式辦理者，應採事、權併送方式辦理。
- 2.應於事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照。

# 拾壹、重建區段之土地使用計畫

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 一、現有巷道廢止或改道計畫

說明更新單元內是否有現有巷道，並檢討是否需廢止或改道。

## 二、都市計畫土地使用強度

說明更新單元之可建築面積、法定容積率及加計相關容積獎勵或容積移轉後之允建容積上限。

## 三、建築興建計畫

詳細說明更新後建築設計之內容，並應包含(不限)以下圖說：

1.建築面積檢討表

2.各層平面圖(比例尺不得小於1/500)-需有詳細的面積檢討

3.各向立面圖(比例尺不得小於1/500)

4.各向剖面圖(比例尺不得小於1/500)

5.透視圖

6.建築面積檢討圖

7.北向日照檢討圖

8.高度比檢討、落物曲線檢討

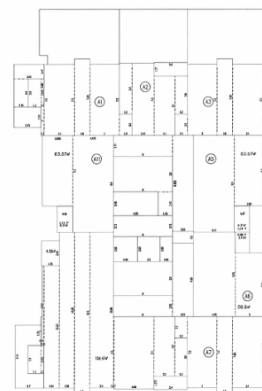
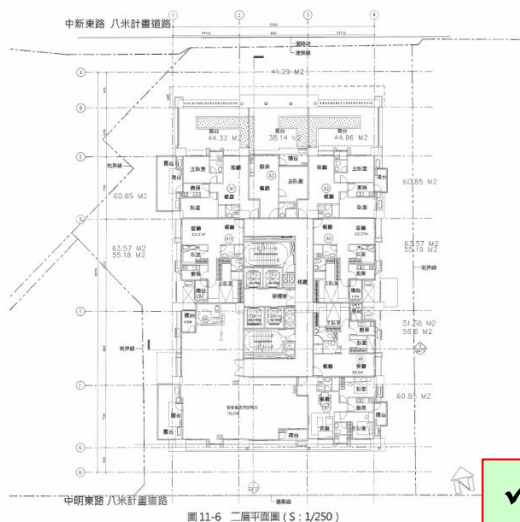
## 共同負擔

[illegible]

各層樓地板面積、容積、高度、戶數、用途等說明

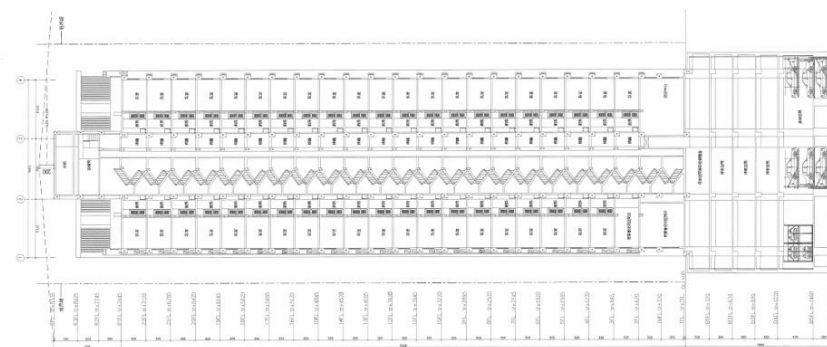
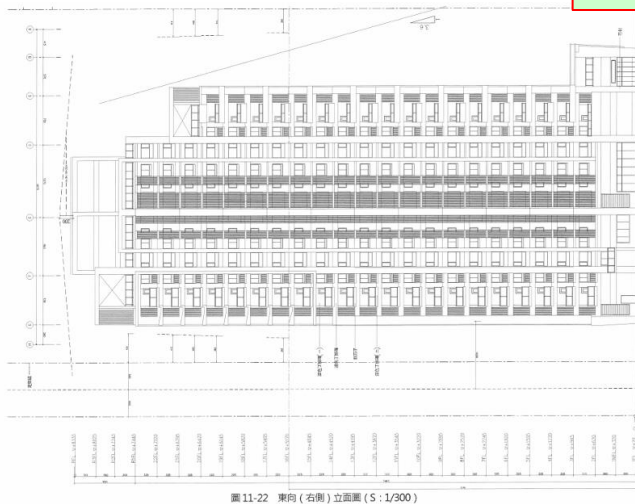
實設容積、開挖面積、建築面積、停車位、法定工程造價等檢討內容





| 一、普通值与坐标值对照表 |                                                                           | 坐标计算式                                           | 全站      |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------|
| 全站           | $12396.001 \pm 13.536$<br>$1515.543 \pm 16.314$<br>$15185.874 \pm 10.077$ | $1515.543 \pm 16.314$<br>$15185.874 \pm 10.077$ | 1921.07 |
| 全站           | A1                                                                        | $121.81 \pm 0.64$                               | 8535.00 |
|              | A2                                                                        | $123.1 \pm 0.7$                                 | 8535.00 |
|              | A3                                                                        | $124.1 \pm 0.7$                                 | 8535.00 |
|              | A4                                                                        | $125.1 \pm 0.7$                                 | 8535.00 |
|              | A5                                                                        | $126.1 \pm 0.7$                                 | 8535.00 |
| 全站           | A6                                                                        | $168.04 \pm 0.54$                               | 3608.00 |
|              | A7                                                                        | $169.04 \pm 0.54$                               | 3608.00 |
|              | A8                                                                        | $170.04 \pm 0.54$                               | 3608.00 |
|              | A9                                                                        | $171.04 \pm 0.54$                               | 3608.00 |
|              | A10                                                                       | $172.04 \pm 0.54$                               | 3608.00 |
| 全站           | A11                                                                       | $1288.12 \pm 1.74$                              | 6337.07 |
|              | A12                                                                       | $1289.12 \pm 1.74$                              | 6337.07 |
|              | A13                                                                       | $1290.12 \pm 1.74$                              | 6337.07 |
|              | A14                                                                       | $1291.12 \pm 1.74$                              | 6337.07 |
|              | A15                                                                       | $1292.12 \pm 1.74$                              | 6337.07 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
| 全站           | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         | 1311.00 |
|              | 坐标值                                                                       | 1382.15                                         |         |

- ✓ 各層平面圖需標示尺寸，並有詳細的面積及相關法規檢討內容



# 拾貳、都市設計與景觀計畫

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

- 一、設計目標及構想說明  
簡要說明建築設計的目標、構想及使用用途等內容。
- 二、建築物之量體、造型、色彩及外牆材質說明  
說明建築物之外觀、造型、色彩及材質等內容。
- 三、照明計畫  
檢附一層平面照明計畫示意圖及夜間照明各時段模擬圖
- 四、交通動線計畫  
檢附人、車動線示意圖，並應說明相關交通管制措施
- 五、空調主機位置、工作陽台位置
- 六、無障礙規劃說明
- 七、景觀植栽計畫  
檢附地面層及屋頂層景觀配置圖說及相關植栽剖面檢討等內容
- 八、消防救災空間檢討
- 九、圍牆設計檢討
- 十、雨水貯集、排水設施計畫

- ✓ 有申請容積移轉時，尚需檢附環境友善專章檢討！
- ✓ 檢討內容得視個案實際情形增加！

# 拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 公有財產管理機關

更新後價值已達最  
小分配單元價值

更新後價值未達最  
小分配單元價值

有公用需求

無公用需求

領取更新後之  
權利金

配合管理單  
位規劃所需  
空間

依權利變換  
價值選屋

於通知所有權人領  
取差額價金時一併  
發放

二、旨案更新後應分配權利價值為新臺幣3億810萬2,034元，本局選配房屋A棟4-7樓A1-A6住宅單元，選配戶數共計24戶；以及地下4層編號166、168、208-211、213等7個停車位，權利價值總計新臺幣3億805萬7,101元整。

二、旨揭更新案內本局經管同小段908、908-3地號等2筆市有土地參與權利變換，依貴公司檢送之選配資料，前開市有土地更新後應分配權利價值預估為新臺幣（以下同）3,903萬3,625元，本局不申請分配房地，將依更新後應分配權利變換價值領取權利金，實際權利變換價值應以本市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

# 更新單元範圍檢討

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

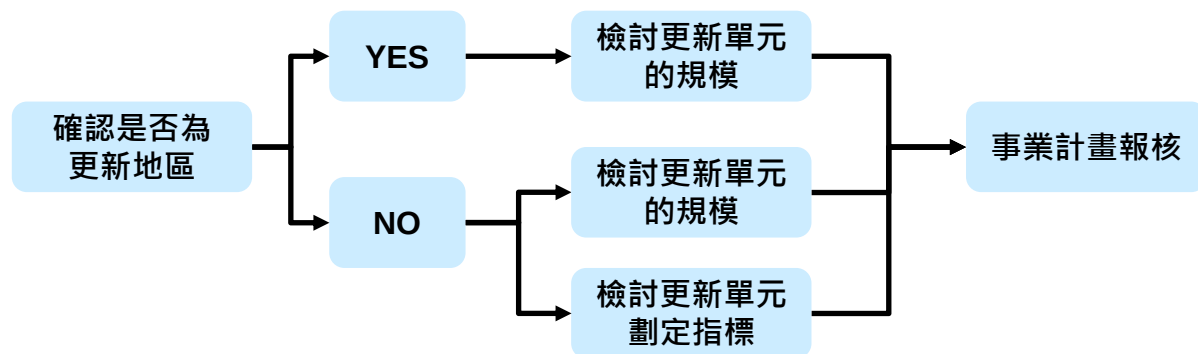
同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔



桃園市政府住宅發展處  
Office of Housing Development

回首頁 | 網站導航 | 113年度 | 市內內政 | 113年度內政

Search

熱門關鍵字

認識我們

訊息公告

業務資訊

便民服務

政府資訊公開

廉政平臺專區

機關通訊錄

首頁 > 業務資訊 > 都市更新 > 都更地區

都更地區

本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)

發布單位：住宅發展處

資料提供單位：都市發展局

本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)

相關檔案

113.9.11擬定桃園市八德區大華段117-2地號等169筆土地及桃園區桃合段7地號1筆土地策略性更新地區都市更新計畫書 pdf(10.31 MB)

113.06.20劃定桃園市中區區中工段1636地號1筆土地及大華段1081地號等48筆土地更新地區計畫書 pdf(5.28 MB)



# 桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正)

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

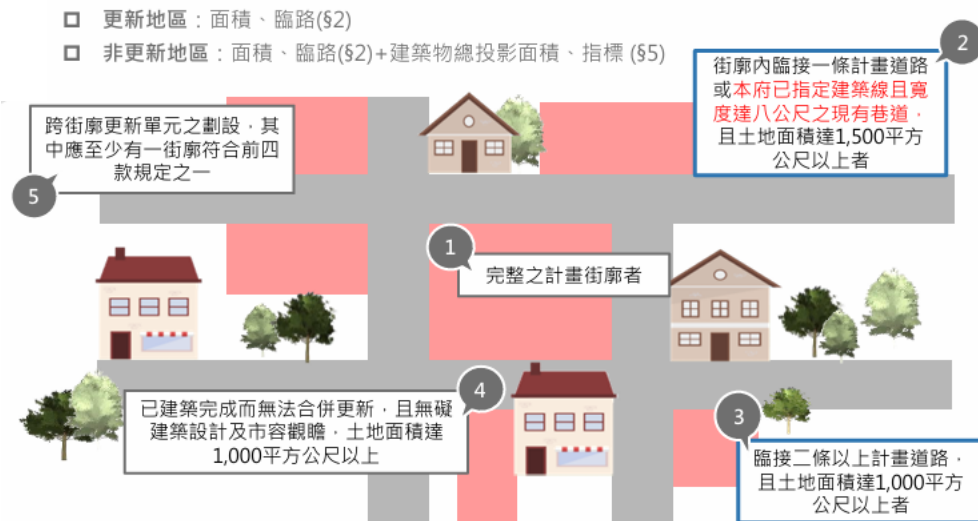
選屋原則

風險控管

共同負擔

## 一、更新單元規模檢討#2

- (一) 為完整之計畫街廓者。
- (二) 街廓內臨接一條計畫道路或本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道，且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- (三) 街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。
- (四) 同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
- (五) 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。





# 桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正)

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 二、鄰地協調事宜

#3經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合前點之規定外，並**應以不造成相鄰土地無法單獨建築為原則**。

無法依前項原則辦理者，應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並辦理**協調會**，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，併同檢附意願證明及協調結果，依規定申請實施都市更新事業。  
前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調之。

#4未經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。  
自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達**三十年以上**者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，提送桃園市都市更新及爭議處理審議會審議。

# 桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正)

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 三、劃定指標、空地比、不得申請劃定更新單元之要件#5

未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定：

- (一)申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應符合附表所列指標達**二項以上**，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。但位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等，所指車站得就已公告都市計畫作為認定）**八百公尺**範圍內，僅須符合附表所列指標一項。
- (二)更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式，並符合第二點及前點規定： $A0/A1 \geq 1/2$ 。  
A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。  
A0：**屋齡達三十年之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。**
- (三)更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之**山坡地**，不受理其申請。

# 桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正)

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

| 項次 | 指標                                                                                   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| —  | 更新單元內屋齡達三十年以上，竄陋且屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。                     |
| 一  | 更新單元內屋齡達三十年以上，竄陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定)。 |
| 三  | 更新單元內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為乙級或未達最低等級之棟數比例達二分之一以上(經專業機構辦理鑑定)。        |
| 四  | 更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度或面積占現有巷道總長度或面積比例達二分之一以上。                                         |
| 五  | 更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。                                      |
| 六  | 更新單元內計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。                                                          |
| 七  | 更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。                            |
| 八  | 更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。   |
| 九  | 更新單元內四層以上之合法建築物棟數占更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。              |
| 十  | 更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數或經本府水務局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。                                  |

# 桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正)

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 四、危險建築物除外條款

#6更新單元符合下列情形之一，並取得土地及合法建築物所有權人在**五分之四以上**，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達**五分之四以上**同意，且經本府核准者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制：

- (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。
- (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。
- (三)合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定。

前項各款建築基地之**周邊鄰接土地得合併辦理更新**。但其土地之面積合計**不得超過前項各款建築基地之面積**。

#8合法建築物符合**都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款**所定結構安全性能評估，並經本府認定者，得不受第五點第一款及第二款規定之限制。

#7合法建築物全部以整建或維護方式辦理者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。

# 桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正)

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 四、危險建築物除外條款

- 1.災損建築物
- 2.海砂屋或輻射屋
- 3.危老條例第3條第1項第1款-應限期拆除之建物

取得所有權人及持有面積4/5以上同意者，全部免檢討！

範圍內全部合法建物符合危老條例第3條第1項第2款、第3款規定-耐震初評未達最低等級或一定標準

| 初步評估等級 | 說明   | 危險度總評估分數(R)                          |
|--------|------|--------------------------------------|
| 甲級     | 尚無疑慮 | $R \leq 30$ 分                        |
| 乙級     | 尚有疑慮 | $30 \text{ 分} < R \leq 45 \text{ 分}$ |
| 未達乙級   | 瀕危   | $R > 45 \text{ 分}$                   |

#2更新單元規模檢討

#3、4不得造成鄰地無法單獨建築



免檢討

#5劃定指標、空地比



# 都市更新實施方式

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 都市更新條例#43

- ✓ 重建區段之土地以**權利變換**方式實施
- ✓ 由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施
- ✓ 其他法令規定或經全體土地及合法建物所有權人同意者，得以**協議合建**或其他方式實施

## 都市更新條例#44

- ✓ 以協議合建方式實施未能取得全體所有權人同意時，得經**私有土地總面積及私有合法建築物總面積超過4/5同意**，就達成協議部分以協議合建實施；不同意部分以權利變換方式實施

# 事業計畫報核門檻(更新條例#37)

| 事計表明事項 | 更新單元範圍 | 實施方式 | 同意比率 | 拆遷安置計畫 | 選屋原則 | 風險控管 | 共同負擔 |
|--------|--------|------|------|--------|------|------|------|
|--------|--------|------|------|--------|------|------|------|

|                | 私有土地人數                   | 私有土地面積 | 私有建物人數 | 私有建物面積 |
|----------------|--------------------------|--------|--------|--------|
| 依更新條例<br>#12辦理 | 1/2                      | 1/2    | 1/2    | 1/2    |
|                | 公有土地面積>更新單元面積1/2者，免取得同意書 |        |        |        |
| 逕行劃定更新<br>地區   | 1/2                      | 1/2    | 1/2    | 1/2    |
| 優先劃定更新<br>地區   | 3/4                      | 3/4    | 3/4    | 3/4    |
| 自行劃定更新<br>單元   | 4/5                      | 4/5    | 4/5    | 4/5    |
| 免計人數           | -                        | 9/10   | -      | 9/10   |

備註：依更新條例#24，以下情形不計入同意比率計算

1. 依文化資產保存法所稱之文化資產。
2. 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
3. 經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。（未辦繼承登記）
4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
5. 未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
6. 未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

# 同意書填寫注意事項

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

擬訂桃園市 00 區 00 段 0 小段 00 地號等 0 筆土地  
都市更新事業計畫同意書

本人 000 同意參與由 000000 為實施者申請之「擬訂桃園市 00 區 00 段 0 小段 00 地號等 0 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重議處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_%。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_%。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率：\_\_\_\_\_%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

|                       |  |  |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|--|--|
| 鄉鎮市區                  |  |  |  |  |  |
| 地 段                   |  |  |  |  |  |
| 小 段                   |  |  |  |  |  |
| 地 號                   |  |  |  |  |  |
| 土地面積(m <sup>2</sup> ) |  |  |  |  |  |
| 權利範圍                  |  |  |  |  |  |
| 持分面積(m <sup>2</sup> ) |  |  |  |  |  |

(二)建物

|                                 |  |  |  |  |  |
|---------------------------------|--|--|--|--|--|
| 建 號                             |  |  |  |  |  |
| 建物門牌號                           |  |  |  |  |  |
| 地 段                             |  |  |  |  |  |
| 小 段                             |  |  |  |  |  |
| 地 號                             |  |  |  |  |  |
| 建物層次/總樓層數                       |  |  |  |  |  |
| 主建物總面積(A)                       |  |  |  |  |  |
| 附屬建物面積(B)                       |  |  |  |  |  |
| 共有面積(C)                         |  |  |  |  |  |
| 權利範圍(D)                         |  |  |  |  |  |
| 持分面積(E=C*D)                     |  |  |  |  |  |
| 權利範圍(F)                         |  |  |  |  |  |
| 持分面積(m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F |  |  |  |  |  |

產權資料必須與事業  
計畫報核當天謄本內  
容一致

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

注意事項：

1. 本同意書係由實施者委託專業機構代為擬訂，其內容應符合都市更新條例及相關法令規定，並經實施者同意。  
2. 本同意書係由實施者委託專業機構代為擬訂，其內容應符合都市更新條例及相關法令規定，並經實施者同意。  
3. 權利價值分配比率，更新前之土地及建物權利價值，扣除更新前之土地及建物權利價值之比率計算之。  
4. 權利價值分配比率，更新前之土地及建物權利價值，扣除更新前之土地及建物權利價值之比率計算之。  
5. 公開展覽之計畫書所載更新後分配之權利價值比率或分配比率應於公開展覽時，所有權人得於公開展覽期間內向實施者提出異議，並附具主管機關。  
6. 注意事項：3、4 兩項經合於都市更新條例及相關法令規定，實施者應予以管理機關核定公告實施為準。

同意書案名需與計畫書案名一致

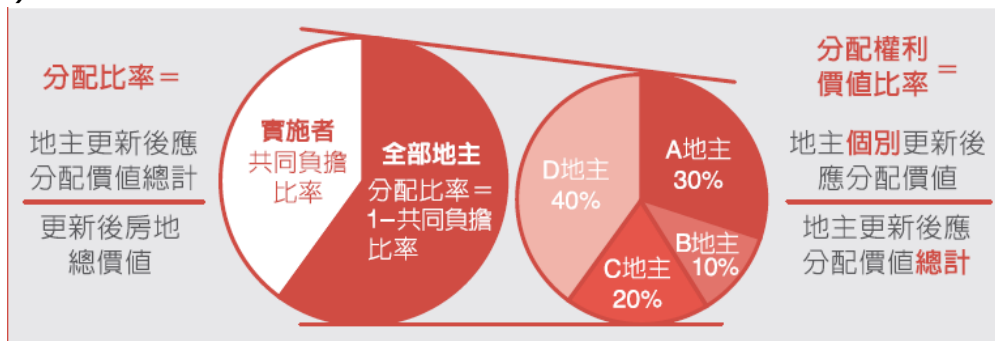
必須勾選處理方式

1. 確認實施方式：協議合建OR權利變換

2. 確認採事權分送或併送

(1) 事權分送：權利變換分配比率

(2) 事權併送：更新後分配之權利價值比率



所有資料務必都要填寫，且一定要簽名及蓋章！！！！

# 拾柒、拆遷安置計畫

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 拾柒、拆遷安置計畫

### 一、地上物拆遷計畫

本案全區以拆除重建之方式實施更新事業，相關地上物拆遷安置計畫如下所述：

#### (一) 拆遷安置計畫之法令依據

依據「都市更新條例」第 57 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條、第 25 條及「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定辦理。

#### (二) 拆遷方式及面積

本更新單元內現況共計 1 棟 4 層樓鋼筋混凝土造合法建築物，拆遷面積依謄本登載面積計算，總樓地板面積合計 2,300.04 m<sup>2</sup>，後續由實施者統一代為拆除。

#### (三) 拆遷工程費用

依據桃園市政府公告之「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，本案現有建築物之拆除單價以 1 至 4 層樓鋼筋混凝土造單價為 800 元/m<sup>2</sup>估算，合法建築物拆除費用合計 1,840,032 元。

#### (四) 預計拆遷時程

依「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條之規定，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日，且該預定拆遷日距權利變換計畫核定公告期滿不得少於 2 個月，如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。本案將於都市更新事業及權利變換計畫核定，且取得相關建築執照後，依據「都市更新條例」第 57 條規定，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期 30 日內自行拆除或遷移。

### 二、合法建築物之補償與安置

#### (一) 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內計有 1 棟合法建築物，拆遷補償面積依謄本登載面積計算，總樓地板面積合計 2,300.04 m<sup>2</sup>，依「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，委由三家估價師事務所鑑估，景瀚不動產估價師聯合事務所(以下簡稱景瀚)鑑估 16,258,198 元，宇豐不動產估價師聯合事務所(以下簡稱宇豐)鑑估 16,072,980 元，連邦不動產估價師聯合事務所(以下簡稱連邦)鑑估 15,880,110 元，其中景瀚鑑估金額最高，對屋主最為有利，故選定為拆遷補償費用依據。

依鑑估結果，拆遷補償費用合計 16,258,198 元，扣除拆除費用 1,840,032 元後，應領補償總價為 14,418,166 元(詳表 17-1)，並依「都市更新權利變換實施辦法」第 25 條之規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內通知領取，若應受補償人逾期不領、拒絕受領或不能受領，或其所在地不明者，得依同辦法第 10 條之規定將補償金額提存。

#### (二) 合法建築物拆遷安置費

拆遷安置費係指更新期間之租金補貼，依「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，安置費用僅限合法建築物，故安置面積依謄本登載面積計算，合計為 2,300.04 m<sup>2</sup>，安置期間係自原有房屋拆遷之日起，至新建大樓完工交屋之日止，約 46 個月(詳第拾捌章 P.18-5)，經由三家估價師事務所查估，景瀚查估 494,739 每月/元，宇豐查估 492,717 每月/元，連邦查估 467,582 每月/元，其中景瀚查估金額最高，為保障屋主更新期間居住權益，故選定為安置費用依據。

經景瀚查估 B1F 店面租金為 540 元/坪、1F 店面租金為 1,200 元/坪、2F 店面租金為 720 元/坪、3F 住宅租金為 650 元/坪、4F 住宅租金為 657 元/坪，故本案合法建築物拆遷安置費合計 22,757,994 元(詳表 17-1)。

### 三、其他土地改良物之補償

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

### 四、占有他人之土地之舊違章建築戶之補償與安置

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

✓ 相關金額需與財務計畫一致

# 預計拆遷時程

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

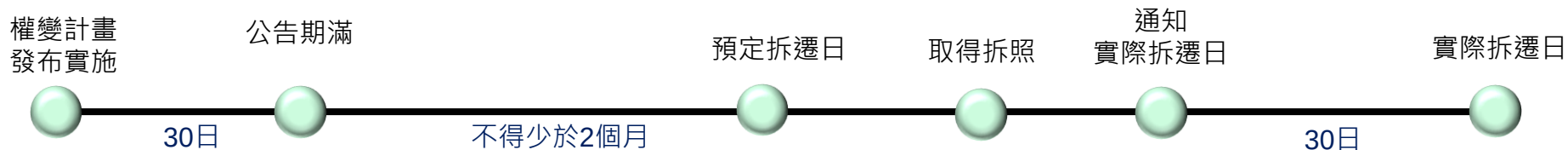
拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

- ✓ **拆遷公告及通知**：權利變換計畫發布實施之日起10日內(權利變換實施辦法#24)
- ✓ **權利變換計畫公告期滿**：權利變換計畫發布實施後公告30日(權利變換實施辦法#22)
- ✓ **預定拆遷日**：權利變換公告期滿至預定拆遷日不得少於2個月(權利變換實施辦法#24)
- ✓ **實際拆遷日**：預定拆遷日並取得拆除執照後，再通知限期拆除
- ✓ **拆遷期限**：自通知之日起30日內拆除完成(更新條例#57)



## 內政部97年9月4日台內營字第0970136074號函

按都市更新權利變換實施辦法第19條規定略以，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物之預定公告拆遷日；又都市更新條例第36條規定略以，實施者應通知限期30日內自行拆除或遷移土地改良物，惟其通知之時點，法未明定。**考量土地改良物之拆除，依法尚需申請拆除執照後為之**，同時實施者既已通知預定公告拆遷日期，都市更新事業應給予所有權人、管理人或使用人等有充分自行拆遷之時間，爰除實施者與全部所有權人、管理人或使用人達成協議，從其協議外，**當應於預定公告拆遷日並取得拆除執照後，再依都市更新條例第36條規定，由實施者通知限期自行拆遷為宜。**



# 合法建築之拆遷補償與安置

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

- ✓ 合法建築物補償面積以謄本登載內容為準，未登記之範圍應提供相關證明。
- ✓ 補償費用需委託三家不動產估價師估價。
- ✓ 實際發放之補償費扣除代為拆除費用後，於權利變換發布實施之日起10日內通知受補償人領取。
- ✓ 安置費用以合法建築物為限。

謄本或合法房屋證明文件登載內容

委託估價師估算

不得高於實施施工期間+12個月

表 17-1 合法建築物拆遷補償費用及拆遷安置費用明細表

| 編號 | 建號   | 建物門牌 | 建物面積<br>(m <sup>2</sup> )(A) | 拆除費用                     |                    | 拆遷補償費用           |                     | 所有權人應領補償總價 |             |                      | 拆遷安置費用             |                |                      |
|----|------|------|------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|---------------------|------------|-------------|----------------------|--------------------|----------------|----------------------|
|    |      |      |                              | 拆除單價<br>(元/坪)(B)<br>(註1) | 拆除費用<br>(元)(C=A×B) | 補償單價<br>(元/坪)(D) | 拆遷補償費<br>(元)(E=A×D) | 所有權人       | 權利範圍<br>(F) | 小計(元)<br>(G=(E-C)×F) | 租金水準<br>(元/坪/月)(H) | 安置期間<br>(月)(I) | 安置費用(元)<br>(J=A×F×I) |
| 1  | 2274 | 中明東路 | 97.39                        | 2,644.63                 | 77,912             | 23,366           | 688,368             |            | 1/1         | 610,456              | 650                | 46             | 880,854              |
| 2  | 2293 | 中明東路 | 55.35                        | 2,644.63                 | 44,280             | 23,366           | 391,150             |            | 1/1         | 346,870              | 657                | 46             | 505,540              |
| 3  | 2331 | 中明東路 | 54.43                        | 2,644.63                 | 43,544             | 23,366           | 384,841             |            | 1/1         | 341,297              | 650                | 46             | 492,476              |
| 4  | 2332 | 中明東路 | 56.87                        | 2,644.63                 | 45,496             | 23,366           | 401,899             |            | 1/1         | 356,403              | 650                | 46             | 514,280              |
| 5  | 2333 | 中明東路 | 54.43                        | 2,644.63                 | 43,544             | 23,366           | 384,841             |            | 1/1         | 341,297              | 650                | 46             | 492,476              |
| 6  | 2334 | 中明東路 | 56.94                        | 2,644.63                 | 45,552             | 23,366           | 402,366             |            | 1/1         | 356,814              | 650                | 46             | 514,878              |
| 7  | 2335 | 中明東路 | 57.21                        | 2,644.63                 | 45,768             | 23,366           | 404,469             |            | 1/1         | 358,701              | 657                | 46             | 522,744              |

依共同負擔提列基準計算

# 其他土地改良物之拆遷補償

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

- ✓ 其他土地改良物定義：合法建築物之增建、非占用他人土地之舊違章建築物、其他無法歸類為合法建築之建築物。

依測量報告書內容

依共同負擔提列

基準計算

委託估價師估算

| 編號         | 建物門牌 | 構造別 | 層數 | 拆除面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(a) | 受補償人 | 權利範圍 | 拆除單價<br>(元/m <sup>2</sup> )<br>(b) | 補償單價<br>(元/坪) | 拆遷補償費<br>(元)<br>A | 拆除費用<br>(元)<br>B= a×b | 應領補償總價<br>(元)<br>C= A-B | 個人<br>應補償總價<br>(元) |
|------------|------|-----|----|----------------------------------|------|------|------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| 合法建築物之增建部分 | 1    | B   | 2  | 0.66                             |      | 1/2  | 620                                | 17,170        | 3,428             | 410                   | 3,018                   | 1,509              |
|            |      | RB  | 4  | 179.62                           |      | 1/2  | 900                                | 22,658        |                   |                       |                         | 1,509              |
|            | 2    | B   | 4  | 19.43                            |      | 1/1  | 620                                | 20,723        | 1,421,587         | 180,719               | 1,240,868               | 1,240,868          |
|            |      | M   | 4  | 20.04                            |      |      | 350                                | 11,324        |                   |                       |                         |                    |
|            | 3    | RB  | 3  | 154.84                           |      | 1/1  | 900                                | 22,661        | 1,313,536         | 164,299               | 1,149,237               | 1,149,237          |
|            |      | B   | 4  | 40.23                            |      |      | 620                                | 20,715        |                   |                       |                         |                    |
|            | 4    | B   | 3  | 63.24                            |      | 1/4  | 620                                | 18,700        | 365,996           | 40,216                | 325,780                 | 81,445             |
|            |      |     |    |                                  |      | 1/4  |                                    |               |                   |                       |                         | 81,445             |
|            |      | T   | 1  | 2.87                             |      | 1/4  | 350                                | 9,514         |                   |                       |                         | 81,445             |
|            |      |     |    |                                  |      | 1/4  |                                    |               |                   |                       |                         | 81,445             |
|            | 5    | RB  | 4  | 411.58                           |      | 1/3  | 900                                | 23,301        | 2,901,054         | 370,422               | 2,530,632               | 843,544            |
|            |      |     |    |                                  |      | 1/3  |                                    |               |                   |                       |                         | 843,544            |
|            | A    | RB  | 3  | 144.32                           |      | 1/1  | 900                                | 25,032        | 1,092,799         | 129,888               | 962,911                 | 962,911            |
|            |      | T   | 1  | 30.26                            |      | 1/1  | 350                                | 11,467        | 384,814           | 37,205                | 347,609                 | 347,609            |
|            |      | M   | 1  | 76.04                            |      |      | 350                                | 12,166        |                   |                       |                         |                    |
|            |      | RB  | 2  | 104.88                           |      |      | 900                                | 24,337        |                   |                       |                         |                    |
|            |      | B   | 1  | 60.50                            |      | 1/1  | 620                                | 22,247        | 1,386,209         | 151,852               | 1,234,357               | 1,234,357          |
|            |      | M   | 1  | 43.52                            |      |      | 350                                | 12,163        |                   |                       |                         |                    |
|            | C    | T   | 1  | 13.48                            |      |      | 350                                | 11,479        |                   |                       |                         |                    |

需調查建物所有人，俾利後續發放補償金

# 舊違章建築物之拆遷補償

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

- ✓ 桃園市舊違章建築物之定義：民國85年8月15日前興建完成者為限
  - 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
  - 門牌編訂證明。
  - 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
  - 繳納水、電費憑證。
  - 未實施建築管理地區建築完工證明書
  - 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- ✓ 舊違章建築物處理方式：
  - 現金補償：依實際狀況認列，或比照「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例標準」計列。
  - 異地安置：以協議書或合約所載成本認列，並檢附相關證明文件。
  - 現地安置：不列本項費用。

每戶安置面積不得超過109年住宅普查資料桃園市平均住宅樓地板面積123.1m<sup>2</sup>

# 選屋原則(參考案例)-應於事業計畫載明

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約**00.00%**，房地選配原則如下：

- (一) 參與選配之所有權人，應依『應分配價值』參酌『更新後各單元價值估算表』選擇樓層與位置，並填寫『更新後分配位置申請書』；但同一位置有二人以上申請分配，且協調不成時，以『公開抽籤方式』決定之。
- (二) 若實際分配之價值高於應分配價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配價值者，可領取差額價金，且應繳納及領取之差額價金**以不超過應分配價值10%為原則**，惟經實施者與權利人協議同意者不在此限。
- (三) 參與分配者，實際選配價值已超過應分配價值10%，且已選配二戶以上房屋單元或二個以上車位者，第二順位之房屋或車位涉及重複選配時，參照內政部100.12.07台內營字第1000810535號函令，不得以公開抽籤方式辦理，需改選其他尚未選配之房屋單元或車位。
- (四) 所有權人應分配價值未達最小分配單元價值者，建議選擇領取現金補償或與其他所有權人合併分配申請。

# 選屋原則(參考案例)-應於事業計畫載明

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

- (五) 所有權人得由數人或數戶合併分配申請，並填寫『更新後合併分配協議書』，未來房屋產權登記為共同持有；惟原有土地或建築物經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- (六) 未於期限內提出申請者，其應分配價值達到最小分配單元價值時，以『公開抽籤方式』決定之。
- (七) 涉及與其他所有權人重複選配房屋單元或車位者，經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位之所有權人，應選擇剩餘未被選配之房屋或停車位；惟若再有二人以上選擇相同單元時，仍優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之，依此類推。
- (八) 不參與都市更新權利變換計畫者，於權利變換計畫核定後，通知受補償者領取現金補償，逾期未領取者，依「都市更新條例」第52條規定辦理提存。
- (九) 應繳納差額價金而未繳納者，依「都市更新條例」第52條規定及「都市更新權利變換實施辦法」第31條規定辦理。
- (十) 更新後一樓單元由原地主依原位次優先選配。(視基地條件自行修正)



# 風險控管機制

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

都市更新事業計畫以重建方式處理者，風險控管機制依下列方式之一辦理：

- 一、不動產開發信託。
- 二、資金信託。
- 三、續建機制。
- 四、同業連帶擔保。
- 五、商業團體辦理連帶保證協定。
- 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

## 第四條：信託財產之種類、名稱、數量

本契約之信託財產包含以下項目：

(一) 本更新案座落之土地，即

座土地，而

積共2,028平方公尺。(實際以交付丙方及地政機關登記為準)

(二) 本更新案座落基地上原有建物。(以地政機關登記為準)

(三) 第五條第二項第一款之銀行融資款。

(四) 第五條第二項第二款之委託人自備款及第三款之存款利息所得。

(五) 本更新案更新後甲、乙方應分配之土地及建物。

## 第十五條：未完工程之協助處理

- 一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- 二、為配合丙方依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，甲、乙方同意丙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。
- 三、為辦理本更新案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
- 四、本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第十三條第一項第一款終止本契約。

# 共同負擔提列項目(更新條例#51)

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

- ✓ 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充
- ✓ 土地與工程費用
- ✓ 權利變換費用
- ✓ 貸款利息
- ✓ 稅捐
- ✓ 管理費用
- ✓ 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- ✓ 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 拆除費用

附件一、提列總表

| 可提列項目      |                      | 提列基準                                                                                                                                                                                                    | 備註                                                              |
|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 壹、工程費用 (A) | (一) 拆除工程             | 1. 拆除面積×拆除單價<br>2. 拆除單價詳如附件二                                                                                                                                                                            | -                                                               |
|            | (二) 建築設計費用           | 1. 按桃園市建築物工程造价標準表及桃園市建築師公會建築師酬金標準表計算。<br>2. 特殊必要設計費用，得予提列（如立面外觀、景觀設計、燈光設計等），並經桃園市都市更新及爭議處理審議會（以下稱審議會）審議同意。                                                                                              | 1. 第 2 項應檢附合約佐證。<br>2. 特殊工程費用需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。 |
|            | (三) 營建費用（含公益設施樓地板面積） | 1. 營建費用＝總樓地板面積×營建單價。<br>2. 營建單價依營建單價基準認列，詳如附件三，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請審議會審查通過者採計。自組更新會若因情形特殊，其營建費用得檢附報價單，送請審議會審查通過後採計。<br>3. 建材設備須符合建材設備表所列，詳如附件四。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由審議會審議而定。 | -                                                               |
|            | (四) 工程管理費            | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。                                                                                                                                                                                     | 原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。                               |

✓ 定義：拆除、騰空地上物所需工程費用

✓ 提列說明：

- 按各建物之結構、樓層分別提列
- 面積以謄本登載或實測面積為準
- 拆除費用=拆除單價×拆除面積

拆除單價一覽表

| 構造別         | 樓層規格  | 計價單位           | 價格    |
|-------------|-------|----------------|-------|
| 鋼筋混凝土造      | 1~3樓  | m <sup>2</sup> | 850   |
|             | 4~5樓  | m <sup>2</sup> | 1,050 |
|             | 6~13樓 | m <sup>2</sup> | 1,150 |
|             | 14樓以上 | m <sup>2</sup> | 1,300 |
| 加強磚造        | 1~3樓  | m <sup>2</sup> | 800   |
|             | 4~5樓  | m <sup>2</sup> | 1,000 |
| 磚造          | 1樓    | m <sup>2</sup> | 620   |
| 竹木造、鋼鐵棚架或其它 | —     | m <sup>2</sup> | 350   |

✓ 注意事項

- 依都更條例，因拆除費需自拆遷補償費用中扣回，故僅有廢墟、無主屋或佔有他人土地舊違章拆除費可列入共同負擔

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 建築設計費用

附件一、提列總表

| 可提列項目         |                      | 提列基準                                                                                                                                                                                                    | 備註                                                              |
|---------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 壹、工程費用<br>(A) | 一、拆除工程               | 1. 拆除面積×拆除單價<br>2. 拆除單價詳如附件二                                                                                                                                                                            | -                                                               |
|               | (二) 建築設計費用           | 1. 按桃園市建築物工程造價標準表及桃園市建築師公會建築師酬金標準表計算。<br>2. 特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經桃園市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)審議同意。                                                                                              | 1. 第 2 項應檢附合約佐證。<br>2. 特殊工程費用需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。 |
|               | (三) 營建費用(含公益設施樓地板面積) | 1. 營建費用=總樓地板面積×營建單價。<br>2. 營建單價依營建單價基準認列，詳如附件三，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請審議會審查通過者採計。自組更新會若因情形特殊，其營建費用得檢附報價單，送請審議會審查通過後採計。<br>3. 建材設備須符合建材設備表所列，詳如附件四。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由審議會審議而定。 | -                                                               |
|               | (四) 工程管理費            | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。                                                                                                                                                                                     | 原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。                               |

建築師酬金標準表

| 種 別   | 一般建築                                         | 公共及高層建築                                                                                             | 特殊建築                                       |
|-------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 建築物類別 | 簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。 | 禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓、公寓、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停車場及其他類似建築物。 | 高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。 |
| 酬金百分率 | 總工程費新台幣三百萬元以下部分                              | 6.5% 至 9.0%                                                                                         | 7.0% 至 9.0%                                |
|       | 總工程費新台幣三百萬至一千五百萬元部分                          | 5.5% 至 9.0%                                                                                         | 6.0% 至 9.0%                                |
|       | 總工程費超過新台幣一千五百萬至六千萬元部分                        | 5.0% 至 9.0%                                                                                         | 5.5% 至 9.0%                                |
|       | 總工程費超過新台幣六千萬元以上部分                            | 4.5% 至 9.0%                                                                                         | 5.0% 至 9.0%                                |

備註：

(1) 本表經本會第九屆第二次會員大會決議，已自行依內政部 72.10.20 台內營字第 177214 號函核定之下限部分提高一個百分點

(2) 依本會第十二屆第二次理監事聯席會議決議，台灣省政府建設廳 87.02.09 八七建四字第 030242 號函辦理，總工程費之計算

算自 88.1.1 起工程造價將陽台、花台之工程費納入。

(3) 陽台、花台之工程費納入工程費計算之公式如下：工程造價=(樓地板面積+陽台+花台)×單價

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

表 11-1 建築面積檢討表

|             |                  |                                                    |                                                                                                              |                 |            |             |                               |       |       |            |
|-------------|------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-------------|-------------------------------|-------|-------|------------|
| 基地位置        |                  |                                                    | 桃園市桃園區 000000000 地號等 5 筆土地                                                                                   |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 土地使用分區      |                  |                                                    | 甲種工業區                                                                                                        |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 基地面積(㎡)     |                  |                                                    | 2,702.35                                                                                                     |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 法定建蔽率(%)    | 法定建築面積(㎡)        | 70%                                                | 2,702.35 × 70% = 1,891.65                                                                                    |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 基準容積率(%)    | 基準容積樓地板面積(㎡)     | 210%                                               | 2,702.35 × 210% = 5,674.94                                                                                   |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 都市更新獎勵容積(㎡) |                  | 2,702.35 × 210% × 50% = 2,837.47                   |                                                                                                              |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 容積移轉(㎡)     |                  | 2,702.35 × 210% × 40% = 2,269.97                   |                                                                                                              |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 允建容積率(%)    | 允建容積樓地板面積(㎡)     | 399%                                               | 10,782.38                                                                                                    |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 實設建蔽率(%)    | 實設建築面積(㎡)        | 1,241.62 ÷ (2,702.35 - 鄰房占用 18.80) × 100% = 46.27% |                                                                                                              |                 |            |             | 1,241.62                      |       |       |            |
| 法定空地面積(㎡)   | 實設空地面積(㎡)        | 2,702.35 × 30% = 810.71                            |                                                                                                              |                 |            |             | 1,441.93                      |       |       |            |
| 實設容積率(%)    | 實設容積樓地板面積(㎡)     | 396.32%                                            |                                                                                                              |                 |            |             | 10,697.87 + 12.16 = 10,710.03 |       |       |            |
| 興建樓層數       |                  |                                                    | 12F                                                                                                          |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 建築物概要       | 樓<br>地<br>下<br>層 | 層<br>別                                             | 樓地板面積(㎡)                                                                                                     |                 | 容積樓地板面積(㎡) | 機電設備空間面積(㎡) | 陽台面積(㎡)                       | 戶數(戶) | 高度(m) | 用途         |
|             |                  | 地 下 三 層                                            | 1,943.81                                                                                                     | 小計<br>5,831.43  | —          | —           | —                             | —     | 3.50  | 防空避難室兼停車空間 |
|             |                  | 地 下 二 層                                            | 1,943.81                                                                                                     |                 | —          | —           | —                             | —     | 3.50  | 停車空間       |
|             |                  | 地 下 一 層                                            | 1,943.81                                                                                                     |                 | —          | —           | —                             | —     | 4.45  | 停車空間       |
|             | 地上層              | — 層                                                | 1,239.87                                                                                                     | 小計<br>12,750.05 | 900.28     | 217.23      | 0.00                          | 4     | 5.00  | 作業廠房       |
|             |                  | 二 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 三 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 896.49     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 四 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 五 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 六 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 七 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 八 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 九 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 十 層                                                | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 十 一 層                                              | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 十 二 層                                              | 1,046.38                                                                                                     |                 | 890.11     | 128.39      | 81.60                         | 4     | 3.95  | 作業廠房       |
|             |                  | 屋 突 一 層                                            | 148.66                                                                                                       | 小計<br>410.84    | —          | —           | —                             | —     | 3.00  | 機房         |
|             |                  | 屋 突 二 層                                            | 131.09                                                                                                       |                 | —          | —           | —                             | —     | —     | —          |
|             |                  | 屋 突 三 層                                            | 131.09                                                                                                       |                 | —          | —           | —                             | —     | —     | —          |
|             | 總 計              |                                                    | 18,992.32                                                                                                    |                 | 10,697.87  | 1,629.52    | 897.60                        | 48    | 49.45 | —          |
| 免計容積樓地板面積檢討 |                  |                                                    | 1,629.52 ㎡ > 10,719.50 × 15% = 1,607.93 ㎡，故回計容積 = 1,629.52 - 1,607.93 = 21.59 ㎡                              |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 法定工程造價      |                  |                                                    | 建築物(18,992.32 ㎡ + 897.60 ㎡) × 11,080 元/㎡ + 圍牆 69.12m × 1,860 元/m + 挖方 25,601.94m³ × 130 元/m³ = 223,837,129 元 |                 |            |             |                               |       |       |            |
| 停車數量檢討      | 法定               | 汽車：54 席（含無障礙 3 席）                                  |                                                                                                              |                 |            |             | 裝卸車位：3 席<br>機車：—              |       |       |            |
|             | 實設               | 汽車：149 席（含無障礙 3 席）                                 |                                                                                                              |                 |            |             | 裝卸車位：3 席<br>機車：71 席           |       |       |            |

必須與計算建築設計費用、公寓大廈管理基金及建築相關規費之金額一致！



# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 營建費用

附件一、提列總表

| 可提列項目         |                      | 提列基準                                                                                                                                                                                                    | 備註                                                              |
|---------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 壹、工程費用<br>(A) | 一、拆除工程               | 1. 拆除面積×拆除單價<br>2. 拆除單價詳如附件二                                                                                                                                                                            | -                                                               |
|               | (二) 建築設計費用           | 1. 按桃園市建築物工程造價標準表及桃園市建築師公會建築師酬金標準表計算。<br>2. 特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經桃園市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)審議同意。                                                                                              | 1. 第 2 項應檢附合約佐證。<br>2. 特殊工程費用需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。 |
|               | (三) 營建費用(含公益設施樓地板面積) | 1. 營建費用=總樓地板面積×營建單價。<br>2. 營建單價依營建單價基準認列，詳如附件三，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請審議會審查通過者採計。自組更新會若因情形特殊，其營建費用得檢附報價單，送請審議會審查通過後採計。<br>3. 建材設備須符合建材設備表所列，詳如附件四。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由審議會審議而定。 | -                                                               |
|               | (四) 工程管理費            | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。                                                                                                                                                                                     | 原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。                               |

附件三、營建單價基準

一、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表，單位：元/坪)

| 構造別       | 鋼骨造      |                   |          |
|-----------|----------|-------------------|----------|
| 總樓地板面積(坪) | 未滿 2,300 | 2,300 以上-未滿 7,800 | 7,800 以上 |
| 6-10 層    | 171,100  | 166,100           | 161,100  |
| 11-15 層   | 185,600  | 180,100           | 174,600  |
| 16-20 層   | 216,200  | 209,900           | 203,600  |
| 21-25 層   | 238,000  | 231,100           | 224,100  |
| 26-30 層   | 252,600  | 245,200           | 237,900  |
| 31-35 層   | 264,200  | 256,500           | 248,800  |
| 36 層以上    | 274,300  | 266,400           | 258,500  |

| 構造別       | 鋼骨鋼筋混凝土造 |                   |          |
|-----------|----------|-------------------|----------|
| 總樓地板面積(坪) | 未滿 2,300 | 2,300 以上-未滿 7,800 | 7,800 以上 |
| 6-10 層    | 164,700  | 159,900           | 155,100  |
| 11-15 層   | 177,100  | 171,900           | 166,700  |
| 16-20 層   | 195,800  | 190,100           | 184,400  |
| 21-25 層   | 215,500  | 209,200           | 202,900  |
| 26-30 層   | 229,200  | 222,500           | 215,900  |
| 31-35 層   | 239,900  | 232,900           | 225,900  |
| 36 層以上    | 251,500  | 244,200           | 236,900  |

| 構造別       | 鋼筋混凝土造   |                   |          |
|-----------|----------|-------------------|----------|
| 總樓地板面積(坪) | 未滿 2,300 | 2,300 以上-未滿 7,800 | 7,800 以上 |
| 6-10 層    | 138,000  | 133,900           | 130,000  |
| 11-15 層   | 154,300  | 149,700           | 145,200  |
| 16-20 層   | 167,900  | 163,000           | 158,100  |
| 21-25 層   | 184,400  | 179,100           | 173,800  |
| 26-30 層   | 202,900  | 197,000           | 191,200  |
| 31 層以上    | 223,100  | 216,700           | 210,300  |

(一) 本表之物價基準日為 112 年 4 月。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## ✓ 營建費用計算注意事項

- 物價指數的調整：依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理

(1) 指數增減率 =  $\left[ \left( \frac{B}{C} \right) - 1 \right] \times 100\%$

- B = 調整日當月總指數。
- C = 本表物價基準日當月總指數。
- 指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位（第五位四捨五入）。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額：

- $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
- 其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## ✓ 營建費用計算注意事項

### • 樓層高度的調整：

(六) 建築物之樓層高度以標準高度為 4 公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

1. 樓層高度超過 4 公尺（不含 4 公尺），每增加 0.1 公尺該層加計造價百分之一進行計算。
2. 後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
3. 其中一樓設計如供住宅使用者以 4 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.2 公尺為基準高度。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## ✓ 營建費用計算注意事項

### • 地下室超建樓層的調整：

(五) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：

1. 地上層 1 層至 6 層建築物其地下樓層超過 1 層。
2. 地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。
3. 地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層。
4. 以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：
  - (1) 超建第 1 層部分，該層加計造價百分之三十。
  - (2) 超建第 2 層部分，該層加計造價百分之四十。
  - (3) 超建第 3 層部分，該層加計造價百分之五十。
  - (4) 超建第 4 層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。

備註：地下室以實際完整開挖層數計算，如山坡地有非完整開挖者，不予加計。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## ✓ 已包含項目

表 18-4 營造工程費用估算表

| 項次             | 工程項目           | 單位 | 單項成本<br>(複價)  | 平均造價<br>(元/㎡) | 成本百分比<br>(%) |
|----------------|----------------|----|---------------|---------------|--------------|
| <b>壹 建築工程</b>  |                |    |               |               |              |
| 1              | 假設工程           | 式  | 55,977,494    | 2,496         | 5.09%        |
| 2              | 基礎工程           | 式  | 77,702,071    | 3,465         | 7.07%        |
| 3              | 結構體工程          | 式  | 329,591,846   | 14,699        | 30.00%       |
| 4              | 外部裝修工程         | 式  | 97,484,715    | 4,348         | 8.87%        |
| 5              | 內部裝修工程         | 式  | 93,244,010    | 4,158         | 8.49%        |
| 6              | 門窗工程           | 式  | 60,423,468    | 2,695         | 5.50%        |
| 7              | 防水隔熱工程         | 式  | 17,504,786    | 781           | 1.59%        |
| 8              | 雜項工程           | 式  | 18,124,854    | 808           | 1.65%        |
| 9              | 景觀工程(含庭園及綠化工程) | 式  | 27,820,190    | 1,241         | 2.53%        |
| 10             | 設備工程(電梯、廚具)    | 式  | 37,433,033    | 1,669         | 3.41%        |
| 小計             |                |    | 815,306,467   | -             | 74.20%       |
| <b>貳 機電工程</b>  |                |    |               |               |              |
| 1              | 電器工程           | 式  | 55,219,528    | 2,463         | 5.03%        |
| 2              | 弱電設備工程         | 式  | 17,484,974    | 780           | 1.59%        |
| 3              | 給排水工程          | 式  | 39,730,463    | 1,772         | 3.62%        |
| 4              | 生活廢水工程         | 式  | 3,105,004     | 138           | 0.28%        |
| 5              | 消防設備工程         | 式  | 14,758,460    | 658           | 1.34%        |
| 6              | 通風工程及空調設備      | 式  | 5,674,316     | 253           | 0.52%        |
| 小計             |                |    | 135,972,745   | -             | 12.38%       |
| 合計(壹+貳)        |                |    | 951,279,212   | -             | 86.58%       |
| 管理費(含保險、利潤)10% |                |    | 95,127,921    | -             | 8.66%        |
| 營業稅5%          |                |    | 52,320,357    | -             | 4.76%        |
| 總計             |                |    | 1,098,727,490 | -             | 100.00%      |

## ✓ 未包含項目

1. 拆除工程
2. 建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費
3. 公寓大廈管理基金、開放空間基金
4. 公共設施開闢相關費用(含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費)
5. 周邊公有建築物維護費用
6. 物價調整費
7. 耐震標章特別監督人費用



# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## ✓ 特殊工程項目

(三) 依本工程造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形應檢附相關證明文件佐證：

1. 特殊大地工程或基礎工程（含地質改良，不含一般基樁）。
2. 特殊設備及工法或行政單位要求。

(1) 特殊設備之速度型制震器及動力驅動停車設備得以參考單價提列。

| 特殊設備名稱        | 噸數級距        | 參考單價        |
|---------------|-------------|-------------|
| 速度型制震器        | 50 噸至 75 噸  | 259,000 元/組 |
|               | 75 噸至 100 噸 | 346,000 元/組 |
| 動力驅動停車設備二段橫移式 | 100,000 元/部 |             |
| 動力驅動停車設備倉儲式   | 350,000 元/部 |             |

(2) 特殊工法之逆打工法，以建築技術規則中訂定之高層建築(高度在 50 公尺或樓層在 16 層以上之建築物)為提列標準。

3. 因應法令變動之項目。
4. 其他經審議會認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造 41 層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造 26 層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造 6 層樓以下之樓層。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 公寓大廈公共基金

|  |  |                   |                 |                                                                                  |   |
|--|--|-------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
|  |  | (五)<br>其他必<br>要費用 | 1. 公寓大廈公共<br>基金 | 依公寓大廈管理條例第18條<br>第1項第1款所定按工程造價<br>一定比例或金額提列公共基<br>金，其標準依公寓大廈管理條<br>例施行細則第5條規定計算。 | - |
|--|--|-------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|---|

法定工程造價：782,282,896元

| 費率級距                         | 費率  | 金額計算（元）   |
|------------------------------|-----|-----------|
| $X \leq 1000$ 萬元             | 20‰ | 200,000   |
| 1000萬元 $< X \leq 10000$ 萬元   | 15‰ | 1,350,000 |
| 10000萬元 $< X \leq 100000$ 萬元 | 5‰  | 3,411,414 |
| $X > 100,000$ 萬元             | 3‰  | -         |
| 合計                           |     | 4,961,414 |

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 外接水、電、瓦斯管線費 建築執照相關規費

| 可提列項目 |  |                   | 提列基準                                                       | 備註                     |
|-------|--|-------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|
|       |  | 2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 | 1. 以更新後每戶 70,000 元提列為基準。<br>2. 其他特殊情形得視個案情況提列，並經審議會審議通過為限。 | 費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。 |
|       |  | 3. 建築執照相關規費       | 依本府建築管理處建築執照規費標準提列。                                        | -                      |
|       |  | 4. 其他             | 依實際狀況認列。                                                   | -                      |

✓ 以法定工程造價的1/1000計算

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 公共及公益設施費用

|             |                                        |                   |                                                                             |                                                   |
|-------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 二、公共及公益設施費用 | (一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)費用 | 1. 地上物拆遷補償費       | 補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。                               | -                                                 |
|             |                                        | 2. 工程開闢費用         | 開闢單價：<br>1. 計畫道路：不得超過 4,500 元/m <sup>2</sup> 。<br>2. 其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。 | 經目的事業主管機關同意者，不在此限。                                |
|             |                                        | 3. 公共設施用地捐贈本市土地成本 | 土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定之成本提列。                                              | 該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。 |
|             | (二) 公益設施認養及捐贈費用                        | 1. 基本設施、設備或裝修費用   | 依該公益設施管理機關審定之金額認列。                                                          | -                                                 |
|             |                                        | 2. 公益設施認養經費       | 依該公益設施管理機關審定之金額認列。                                                          | -                                                 |
|             | (三) 捐贈本市都市更新基金                         |                   | 依事業計畫所審定金額為準。                                                               | -                                                 |

依108年5月15日修正前之規定，土地成本以事業計畫報核當期之公告現值計算

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 各項容積獎勵後續管理維護費及相關委辦費

|                                       |                                                                                                                  |                                     |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費</p> | <p>1.申請綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等獎，其管理維護經費以公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50%分別計算之。</p> <p>2.其他項目管理維護經費及委辦費依事業計畫所審定金額為準。</p> | <p>如綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等管理維護費用。</p> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|

相關委辦費應檢附合約佐證，惟若已含括於建築師服務酬金者，不得重複計列！



# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 都市更新規劃費(應檢附實際合約提列，並不得高於提列基準)

|                |                     |                                                                                                                   |                                       |
|----------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 一、調查費          | (一) 都市更新規劃費用        | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準，詳如附件五。                                                                            | -                                     |
|                | (二) 不動產估價費用(含技師簽證費) | 各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳如附件六。                                                         | -                                     |
|                | (三) 土地鑑界費           | 更新前每筆地號 4,000 元。                                                                                                  | 依土地複丈費及建築改良物測量費收費標準。                  |
|                | (四) 鑽探費用            | 以每孔 75,000 元提列。                                                                                                   | -                                     |
|                | (五) 鄰房鑑定費用          | 1. 依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法辦理。<br>2. 依桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建築管理處核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。 | 1. 不包括損鄰賠償及損鄰保險。<br>2. 應提供鑑定範圍圖及戶數證明。 |
| 二、更新前土地及建物測量費用 |                     | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。                                                                                               | -                                     |

### 附件五、規劃費提列基準

都市更新規劃費 =  $P1 + P2 + P3$  + 其他項目

1. 都市更新規劃基準費用(如下表)

桃園市都市更新權利變換更新規劃費提列基準表

| 項 目                                                         | 認列標準(萬元)                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業概要                                                        | 都市更新事業概要 $P1 = 150$                                                                                                                                             |
| 計畫擬訂                                                        | 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 $P2 = 300 + X + Y$                                                                                                                          |
| 計畫執行與成果報核                                                   | 以權利變換方式實施 $P3 = 150$                                                                                                                                            |
| 說明                                                          | 一、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。<br>二、本費用不含下列各項：<br>(一) 政府規費。<br>(二) 權利關係人土地使用同意書取得。<br>(三) 加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。<br>(四) 其他更新作業所需之必要技師簽證費及本提列基準已提列之其他項目。<br>三、變更規劃費另計。 |
| 更新面積規模/權屬情形之費用認列標準                                          |                                                                                                                                                                 |
| 更新面積規模 X (累計方式計算)                                           |                                                                                                                                                                 |
| 更新單元面積 ( $m^2$ , 註 1)                                       | 基準 (萬元/ $m^2$ )                                                                                                                                                 |
| 2,000 $m^2$ 以下部分；若面積規模於 1,000 $m^2$ 以下者，均以 1,000 $m^2$ 以計算。 | 0.1                                                                                                                                                             |
| 超過 2,000 $m^2$ 且在 4,000 $m^2$ 以下部分                          | 0.08                                                                                                                                                            |
| 超過 4,000 $m^2$ 且在 6,000 $m^2$ 以下部分                          | 0.06                                                                                                                                                            |
| 超過 6,000 $m^2$ 且在 10,000 $m^2$ 以下部分                         | 0.04                                                                                                                                                            |
| 超過 10,000 $m^2$ 部分                                          | 0.02                                                                                                                                                            |
| 權屬情形 Y (累計方式計算)                                             |                                                                                                                                                                 |
| 權利人人数 (人, 註 2)                                              | 基準 (萬元/人)                                                                                                                                                       |
| 20 人以下，均以 20 人計算                                            | 6                                                                                                                                                               |
| 超過 20 人且 100 人以下部分                                          | 4                                                                                                                                                               |
| 超過 100 人且 200 人以下部分                                         | 2.5                                                                                                                                                             |
| 超過 200 人部分                                                  | 1.5                                                                                                                                                             |

註 1：更新單元面積含公共設施用地。

註 2：權利人人数為土地所有權人、建築物所有權人及遠建戶權利人之聯集總計。

註 3：於未經制定應實施更新之地區，逕透過事業概要或事業計畫自行劃定更新單元者，則  $P1$  或  $P2$  調整增加 50 萬元。

2. 若有下列特殊情況者得另外加計額外項目(如下表)

都市更新規劃額外項目費用計算表

| 項目                                             | 說明                                                             |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 事業計畫及權利變換計畫分別報核                                | 計畫費用 $P2$ 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。                               |
| 同一更新事業有複數重建區段者                                 | 每增加 1 個權利變換計畫，計畫費用 $P2$ 調整增加 30%。                              |
| 協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)                            | 50 萬元                                                          |
| 更新事業因多項審議而較複雜，故反應更新規劃費之合理對成本，非該項目之專業服務費用       | 涉及都市設計審議或容積移轉案 30 萬元<br>涉及環境影響評估案 30 萬元<br>涉及都市計畫變更案 以實際合約金額認列 |
| 更新可行性評估(法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業，不含估價。) | 60 萬元                                                          |

3. 依都市更新條例第 27 條規定核准立案之都市更新會，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。

4. 前述各項費用均有 20% 之調整彈性。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 不動產估價費(應檢附實際合約提列，並不得高於提列基準)

|                |                     |                                                                                                                   |                                       |
|----------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 一、調查費          | (一) 都市更新規劃費用        | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準，詳如附件五。                                                                            | -                                     |
|                | (二) 不動產估價費用（含技師簽證費） | 各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳如附件六。                                                         | -                                     |
|                | (三) 土地鑑界費           | 更新前每筆地號 4,000 元。                                                                                                  | 依土地複丈費及建築改良物測量費收費標準。                  |
|                | (四) 鑽探費用            | 以每孔 75,000 元提列。                                                                                                   | -                                     |
|                | (五) 鄰房鑑定費用          | 1. 依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法辦理。<br>2. 依桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建築管理處核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。 | 1. 不包括損鄰賠償及損鄰保險。<br>2. 應提供鑑定範圍圖及戶數證明。 |
| 二、更新前土地及建物測量費用 |                     | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。                                                                                               | -                                     |

### 附件六、權利變換不動產估價提列基準

一、都市更新不動產估價費認列包括估價服務費用及簽證費用：

(一) 一家估價師事務所估價服務費用 = 40 萬元 + 更新前主建物筆數或土地筆數 × 0.45 萬元 + 更新後主建物筆數 × 0.45 萬元。

(二) 選定費用：被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用之 30%，但不得低於新臺幣 25 萬元。

二、得依公會酬金收費標準提列。

三、依實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、測量費用

|                |                     |                                                                                                                   |                                       |
|----------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 一、調查費          | (一) 都市更新規劃費用        | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準，詳如附件五。                                                                            | -                                     |
|                | (二) 不動產估價費用（含技師簽證費） | 各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳如附件六。                                                         | -                                     |
|                | (三) 土地鑑界費           | 更新前每筆地號 4,000 元。                                                                                                  | 依土地複丈費及建築改良物測量費收費標準。                  |
|                | (四) 鑽探費用            | 以每孔 75,000 元提列。                                                                                                   | -                                     |
|                | (五) 鄰房鑑定費用          | 1. 依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法辦理。<br>2. 依桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建築管理處核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。 | 1. 不包括損鄰賠償及損鄰保險。<br>2. 應提供鑑定範圍圖及戶數證明。 |
| 二、更新前土地及建物測量費用 |                     | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。                                                                                               | -                                     |

土地鑑界費：原則上以每筆土地4000元提列。

鑽探費用：

- 參依建築技術規則建築構造編第65條規定，以基地面積每600m<sup>2</sup>或建築物基礎所涵蓋面積每300 m<sup>2</sup>設一調查點，同一基地之調查點數不得少於2點。
- 每孔75,000元提列。

鄰房鑑定費用：

- 得依桃園市建管處核準備查之鑑定單位鑑定標準提列。
- 鑑定範圍以基礎開挖深度一倍範圍內之鄰房計算，並應檢附鄰房鑑定範圍示意圖。

測量費：以實際合約金額提列。

| 項次 | 費用估算標準之單位級距(平方公尺)                | 每單位鑑定費用(元/100平方公尺) | 事業費係數 | 每單位行政事業費計算標準 |
|----|----------------------------------|--------------------|-------|--------------|
| 1  | 達1戶~20戶<br>100~2000平方公尺          | \$8000元以上          | 15%   | 1200元以上      |
| 2  | 達21戶~第30戶<br>2100~3000平方公尺       | \$7200元以上          | 15%   | 1080元以上      |
| 3  | 達31戶~第50戶<br>3100~5000平方公尺       | \$6400元以上          | 15%   | 960元以上       |
| 4  | 達51戶~第100戶<br>5100~10000平方公尺     | \$5600元以上          | 15%   | 840元以上       |
| 5  | 達101戶~第200戶<br>10100~20000平方公尺   | \$4800元以上          | 15%   | 720元以上       |
| 6  | 達201戶~第500戶<br>20100~50000平方公尺   | \$4200元以上          | 15%   | 630元以上       |
| 7  | 達501戶~第800戶<br>50100~80000平方公尺   | \$3600元以上          | 15%   | 540元以上       |
| 8  | 達801戶~第1000戶<br>80100~100000平方公尺 | \$3000元以上          | 15%   | 450元以上       |
| 9  | 達1001戶以上<br>100100平方公尺以上         | \$2800元以上          | 15%   | 420元以上       |

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 地籍整理費用

- ✓ 原則以更新後戶數每戶20000元提列。
- ✓ 有辦理信託登記者，每戶再增加9000元。
- ✓ 公有土地管理機關或不願辦理信託登記者，不得加計信託登記與塗銷費用。
- ✓ 情形特殊者，得依附表內容計算。

|           |                                                         |                                                                                                      |   |
|-----------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 六、地籍整理費用  | 更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。 | 1.每戶以 20,000 元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。<br>2.若有信託登記每戶可再提列 4,500 元;若有信託塗銷,每戶可再提列 4,500 元。<br>3.倘特殊情況者,詳如附件八。 | - |
| 七、其他必要業務費 |                                                         | 依實際狀況認列。                                                                                             | - |

### 一、提列說明

倘情況特殊者得採下表計算：地籍整理費（整個開發案）＝（甲）＋（乙）＋（丙）＋（丁）＋（戊）＋（己）＋（庚）＋（辛）＋（壬）

地籍整理費計算方式說明表

| 項目             | 行政規費                           | 地政士委辦費用  | 說明                       |
|----------------|--------------------------------|----------|--------------------------|
| (甲) 所有權移轉登記    | 不願或不能參與更新地號之申報地價×1‰            | 件數×5,000 | 不願或不能參與更新人之權利價值過戶予實施者之登記 |
| (乙) 建物滅失       | N1×400                         | N1×1,000 | N1:更新前建號數                |
| (丙) 土地分割       | N2×800                         | 件數×4,000 | N2:分割地號數                 |
| (丁) 土地合併       | —                              | 件數×4,000 |                          |
| (戊) 建物第一次測量    | 位置測量費 4,000<br>+轉繪費 (N3-1)×200 | N4×1,500 | N3:更新後建號數<br>N4:更新後戶數    |
| (己) 建物所有權第一次登記 | 使用執照所載造價×2‰                    | N4×5,000 | N4:更新後戶數                 |
| (庚) 權利變換登記     | 權利變換登記地號之申報地價×1‰               | N4×6,000 | N4:更新後戶數                 |
| (辛) 信託登記       | 信託契約所載土地及建物價值×1‰               | N5×4,500 | N5:信託登記戶數                |
| (壬) 信託塗銷登記     | 信託契約所載土地及建物價值×1‰               | N6×4,500 | N6:塗銷信託登記戶數              |

於「建物所有權第一次登記」、「信託登記」、「信託塗銷登記」，另需收取行政規費書狀費每張 80 元，因無法預測書狀數量，故不列入本表計算。

### 二、注意事項

本項之戶數不包含供停車位登記用之單元。另戶數之計算，倘規劃為旅館等特殊情形，得經本市都市更新及爭議處理審議委員會同意後提列。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 貸款利息

✓ 計算公式=(1)+(2)

(1)=【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用 ( F ) + 容積移轉費用 ( G )】×貸款年利率×貸款期間

(2)=【(工程費用(A) - 公寓大廈管理基金) + (權利變換費用(B) - 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)】×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

✓ 貸款利率=自有資金比例×郵政儲金 1年期定期儲金利率 + 融資比例×評價基準日當期5大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)

✓ 貸款期間=權利變換發布實施之日起至產權登記完成  
=更新施工期間+12個月(最高不超過12個月)

| 項目  | 時程              |
|-----|-----------------|
| 地上層 | 每層1個月           |
| 地下層 | 第一層4個月，每多一層加2個月 |

備註：逆打工法，地下層每層減1.5個月



# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 印花稅

### 1.印花稅

- (1)承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按金額千分之一計列；但支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。
- (2)讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

| 項目      | 計列方式                                                                                                                                         |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 承攬契據    | [ 營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費 ( 建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用 ) + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用 ] $\times 1\%$ |
| 讓受不動產契據 | 更新後實施者之 ( 實際獲配土地公告現值 + 實際獲配房屋現值 ) $\times 1\%$                                                                                               |

註1：更新後實施者實際獲配土地公告現值 = 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積  $\times$  評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值(不含公共設施用地部分)。

註2：更新後實施者獲配房屋現值 ( 不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分 ) = 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積  $\times$  房屋評定現值。

註3：前述費用(含建築師規劃設計費、估價費用及地籍整理費用等)須以未含營業稅基礎計算承攬契據印花稅。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 營業稅

依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令釋，擬訂事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計列：

1. 營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) × 5%

2. 營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值+房屋評定標準價格)] × 5%

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 行政作業費、信託費用

|            |               |                                                                           |            |                       |
|------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| 伍、管理費用 (E) | 一、行政作業費用 (E1) | 1. 行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值<br>×2.5%<br>2. 依需求主管機關(單位)所提金額。            |            | 依都市更新條例第12條辦理之更新事業為限。 |
|            | 二、信託費用 (E2)   | 依實際狀況認列，並應檢具契約或報價單影本佐證。                                                   |            | 符合信託業法相關規定者，始得提列。     |
|            |               | 實施主體                                                                      | 更新會、代理實施者等 |                       |
|            |               | 提列方式                                                                      | 信託費用之全額    | 信託費用之50%              |
|            |               | 信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分資金與土地之分別費用，倘合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，則資金部分全額計列而土地部分拆半計列。 |            |                       |

- ✓ 行政作業費僅限依更新條例#12公辦都更者始得提列。
- ✓ 信託費用依實際合約金額之50%提列。
- ✓ 合約金額若可拆分資金信託與土地信託之費用時，資金部分得全額計列。
- ✓ 有提列信託費用者，應於實施者章節摘錄信託內容。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 人事行政管理費用

- ✓ 人事行政管理費為實施者(或出資人)投入各項成本，包含人事、行政管理、總務及整合等所需費用。

| 三、人事行政管理費用（E3）                   | <p>1. 人事行政管理費用（E3）＝（A＋B＋C＋D＋F＋G）×人事行政管理費率。</p> <p>2. 費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：</p> <table><tr><th>產權級別(筆)<br/>基地面積(m<sup>2</sup>)</th><th>未滿<br/>30 筆</th><th>30~1<br/>50 筆</th><th>超過<br/>150 筆</th></tr><tr><td>未滿<br/>1,500</td><td>4.00%</td><td>4.50%</td><td>5.00%</td></tr><tr><td>1,500<br/>以上，<br/>未滿<br/>2,500</td><td>4.50%</td><td>5.00%</td><td>5.50%</td></tr><tr><td>2,500<br/>以上</td><td>5.00%</td><td>5.50%</td><td>6.00%</td></tr></table> | 產權級別(筆)<br>基地面積(m <sup>2</sup> ) | 未滿<br>30 筆  | 30~1<br>50 筆 | 超過<br>150 筆 | 未滿<br>1,500 | 4.00% | 4.50% | 5.00% | 1,500<br>以上，<br>未滿<br>2,500 | 4.50% | 5.00% | 5.50% | 2,500<br>以上 | 5.00% | 5.50% | 6.00% | <p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。</p> <p>2. 公有土地面積比例達90%者，予以酌減。</p> |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------|-------|-------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------------|-------|-------|-------|---------------------------------------------------------------|
| 產權級別(筆)<br>基地面積(m <sup>2</sup> ) | 未滿<br>30 筆                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 30~1<br>50 筆                     | 超過<br>150 筆 |              |             |             |       |       |       |                             |       |       |       |             |       |       |       |                                                               |
| 未滿<br>1,500                      | 4.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.50%                            | 5.00%       |              |             |             |       |       |       |                             |       |       |       |             |       |       |       |                                                               |
| 1,500<br>以上，<br>未滿<br>2,500      | 4.50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5.00%                            | 5.50%       |              |             |             |       |       |       |                             |       |       |       |             |       |       |       |                                                               |
| 2,500<br>以上                      | 5.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5.50%                            | 6.00%       |              |             |             |       |       |       |                             |       |       |       |             |       |       |       |                                                               |
|                                  | <p>3. 產權級別：（門牌戶數＋土地及合法建築物所有權人數聯集）÷2。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |             |              |             |             |       |       |       |                             |       |       |       |             |       |       |       |                                                               |

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 銷售管理費用

- ✓ 實施者實際獲配之單元及車位總價值不含繼受不願或不能參與分配之價值。倘所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。
- ✓ 採事業及權變分送者，實施者獲配總價值於事業計畫階段可暫以「工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用」取代。

| 「實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值」 | 費率   |
|--------------------------|------|
| 20 億以下部分                 | 6%   |
| 超過 20~40 億部分             | 5.5% |
| 超過 40 億部分                | 5%   |

3.分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。

**銷售管理費的定義：實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採包銷方式，即包括廣搞、企劃及銷售等成本費用。**



# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 利潤及風險管理費用

- ✓ 風險管理費可視作實施者(或出資人)投入成本實施都市更新所能獲得之利潤。
- ✓ 實施者為自組更新會或代理實施者，因屬於地主自力更新，故費率得直接以上限16%提列，惟如有清算機制，應於計畫書中載明。

若基地規模2000m<sup>2</sup>，人數級別為20人，並預計興建地上20層、地下4層，則風險管理費率=  
 $11.5\% \times (1 + 5 \times 0.25\% + 1\%) = 11.75\%$

|                 |                                                                                                                                |                                                               |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 五、利潤及風險管理費用(E5) | <p>1. 風險管理費(利潤及風險管理費)(E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G) × 利潤及風險管理費率。</p> <p>2. 利潤及風險管理費率以16%為上限。</p> <p>3. 各級利潤及風險管理費率對照表詳如附件九。</p> | 「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

各級利潤及風險管理費率對照表

|          |                                                 | 人數級別   |                                                                                               |        |        |        |        |
|----------|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|          |                                                 | 1      | 2                                                                                             | 3      | 4      | 5      |        |
| 更新單元面積規模 |                                                 | 人數 (人) | 1                                                                                             | 2      | 3      | 4      | 5      |
| 規模級別     |                                                 |        | ~5                                                                                            | 6~35   | 36~75  | 76~125 | 126~   |
|          | 500 m <sup>2</sup> 以上，未滿 1,000 m <sup>2</sup>   |        | 10.00%                                                                                        | 10.50% | 11.00% | 11.50% | 12.00% |
|          | 1,000 m <sup>2</sup> 以上，未滿 2,000 m <sup>2</sup> |        | 10.50%                                                                                        | 11.00% | 11.50% | 12.00% | 12.50% |
|          | 2,000 m <sup>2</sup> 以上，未滿 3,000 m <sup>2</sup> |        | 11.00%                                                                                        | 11.50% | 12.00% | 12.50% | 13.00% |
|          | 3,000 m <sup>2</sup> 以上，未滿 4,000 m <sup>2</sup> |        | 11.50%                                                                                        | 12.00% | 12.50% | 13.00% | 13.50% |
|          | 4,000 m <sup>2</sup> 以上，未滿 5,000 m <sup>2</sup> |        | 12.00%                                                                                        | 12.50% | 13.00% | 13.50% | 14.00% |
| 更新後建物樓層  | 5,000 m <sup>2</sup> 以上                         |        | 12.50%                                                                                        | 13.00% | 13.50% | 14.00% | 14.00% |
|          | 地上超過 15 層及地下超過 3 層部分                            |        | 1.地上層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。<br>2.地下層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。<br>3.加成後之利潤及風險管理費率以 16%為上限。 |        |        |        |        |

3. 人數計算：以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2

### 三、注意事項

當實施者為自組更新會或代理實施者(又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色)時，不論更新單元規模為何，費率得依上限提列。另，所提列的風險管理費如有清算退費之機制，應於計畫中加註說明。

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

事計表明事項

更新單元範圍

實施方式

同意比率

拆遷安置計畫

選屋原則

風險控管

共同負擔

## 都市計畫變更負擔費用、容積移轉費用

|                  |                                                          |                                                                   |                                         |
|------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 陸、都市計畫變更負擔費用 (F) | 依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費 | 若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。                   | 1.依都市更新條例第 51 條規定提列。<br>2.依事業計畫所審定金額為準。 |
| 柒、容積移轉費用 (G)     | 申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費                                     | 1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。<br>2.以繳納代金方式購入者，依桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點提列。 | 應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。                    |

# NOTE

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 課程結束×歡迎提問